

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava
Fakulta stavební
Katedra městského inženýrství

**Vliv správy nemovitostí na obchodovatelnost nemovitostí se zaměřením na
rezidenční nemovitosti**

*Influence of real estate's property management to marketability with a focus on
residential real estate*

Student:

Karel Vaculín

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Jan Česelský, Ph.D.

Ostrava 2013

Zadání bakalářské práce

Student: **Karel Vaculín**

Studijní program: B3607 Stavební inženýrství

Studijní obor: 3607R039 Správa majetku a provoz budov

Téma: **Vliv správy nemovitostí na obchodovatelnost nemovitostí se zaměřením
na rezidenční nemovitosti**
**Influence of real estate's property management to marketability with a
focus on residential real estate**

Zásady pro vypracování:

Předmětem bakalářské práce bude rozbor vztahu správy nemovitostí a jejího postavení na nemovitostním trhu. Práce bude cílena na oblast rezidenčních nemovitostí. V první části se zaměří na teoretický základ obou stran vztahu – teorii problematiky správy nemovitostí a teorii trhu s nemovitostmi. V druhé části bakalářské práce budou rozvedeny jednotlivé vazby správy a užítu nemovitostí. Budou popsány jednotlivé indikátory užítu nemovitostí a samotný vliv všech forem správy nemovitostí na postavení nemovitostí na trhu. Finální aplikační část bude provedena na vybraných rezidenčních nemovitostech, které budou v průběhu zpracování bakalářské práce konkretizovány.

Bakalářskou práci zpracujte v tomto rozsahu:

1. Rekapitulaci teoretických východisek vztahujících se k dané problematice v obecné poloze.
2. Hodnocení nemovitostí z hlediska užítu
3. Deskripce a popis vazeb mezi správou nemovitostí, užítkem, hodnotou a postavením na trhu nemovitostí.
4. Zjištění vlivu správy nemovitostí na její hodnotu a postavení na trhu v obecné rovině.
5. Aplikace vlivu správy na obchodovatelnost nemovitostí na konkrétních rezidenčních nemovitostech.

Rozsah práce:

min. 30 stran textu dle Směrnice děkanky č.7/2012 „Zásady pro vypracování bakalářské a diplomové práce“ a Interních předpisů Katedry městského inženýrství

Seznam doporučené odborné literatury:

- [1] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., KUPILÍK, V. Užitek stavebního díla v udržitelném rozvoji, Praha, 2009, 1. vydání, 182 stran, ISBN 978-80-01-04329-5
- [2] HROMNÍKOVÁ, M., PETRŽELOVÁ, Ž. Ekonomika obnovy, STU Bratislava, 2005, ISBN 80-227-2219-7
- [3] NOVÁKOVÁ, H. Příručka manažera správy a provozu bytů a domů, Polygon, Praha 2004,
- [4] GOLLER, S., ANTON, P. Byty a bytové domy - provoz, údržba a opravy (Průvodce pro majitele, provozovatele a uživatele). 1. vydání, Praha: Svoboda Servis 2001
- [5] BERAN, V., MACEK, D. Nástroje finančního plánování obnovy a zhodnocení budov, verze 2005
Praha: ČVUT, Fakulta stavební, Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, Výzkumný záměr ČVUT č. 6

CEZ: J04/98:210000006

[6] ČÁPOVÁ, D. a kol. Metodika určování nákladů životního cyklu stavebního objektu, technický list TL 1.1.1.2, CIDEAS, 2005

[7] ČÁPOVÁ, D. a kol. Plánování nákladů na obnovu a údržbu v průběhu životního cyklu stavebního objektu, Sborník příspěvků Ekonomická rizika životního cyklu staveb, FSv ČVUT, ISBN 80-01-03569-7

[8] HAČKAJLOVÁ, L. Ekonomika a management 13 1.vyd. Praha: Czech Technical University in Prague, 2004. 279 s. ISBN 80-01-03060-1

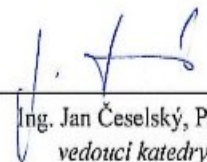
[9] Technické normy, odborné časopisy, zákony a předpisy

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jan Česelský, Ph.D.**

Datum zadání: 31.10.2012

Datum odevzdání: 06.05.2013


Ing. Jan Česelský, Ph.D.
vedoucí katedry




prof. Ing. Darja Kuřečková, Ph.D.
děkanka fakulty

Prohlášení studenta

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci včetně příloh vypracoval samostatně pod vedením Ing. Jana Česelského Ph.D. a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě

.....

.....

podpis studenta

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- beru na vědomí, že VŠB – TUO má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3 zákona č. 121/2000 Sb.) - souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- bylo sjednáno, že užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- beru na vědomí, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., O vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě dne.....

.....

podpis studenta

Anotace

Vaculín, K.: *Vliv správy nemovitosti na obchodovatelnost nemovitostí se zaměřením na rezidenční nemovitosti*. Ostrava, VŠB-Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Katedra městského inženýrství, 2013, Bakalářská práce, vedoucí: Ing. Jan Česelský, Ph.D., 72 Stran

Cílem práce je rozbor vztahů správy nemovitostí a jejího postavení na nemovitostním trhu. Práce je cílena na rezidenční nemovitosti. V první části se zaměřuji na teoretický základ obou stran vztahu – teorie problematiky správy nemovitosti a teorii trhu s nemovitostmi.

Ve druhé části jsou rozvedeny jednotlivé vazby správy a užitku nemovitosti. Jsou popsány jednotlivé indikátory užitku nemovitostí a samotný vliv všech forem správy nemovitosti na postavení nemovitostí na trhu.

Praktická část je provedena na vybraných rezidenčních nemovitostech o stejné dispozici nacházejících se ve stejné lokalitě.

Annotation

Vaculín, K.: *Influence of real estate's property management to marketability with a focus on residential real estate*. Ostrava, VŠB-technical university of Ostrava, Faculty of building, 2013, Bachelor thesis, Head of bachelor thesis: Ing. Jan Česelský, Ph.D., 72 Pages

The aim of the work is to analyze the relations of property management and its position in the real estate market. The work is focused on residential real estate. The first part focuses on the theoretical basis of both sides of the - the issue of property management theory and the theory of the real estate market.

In the second part of the individual links are broken and management of utility property. It describes the various indicators of utility property itself and the impact of all forms of property management on the status of the real estate market.

The practical part is performed in selected residential properties on the same available located in the same area.

Seznam zkratk

PO	Požární ochrana
BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
EZS	Elektrická zabezpečovací signalizace
EPS	Elektrická požární signalizace
EU	Evropská Unie
ČSN	Česká státní norma
EN	Evropská norma
FM	Facility management
ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
BD	Bytové družstvo
SV	Společenství vlastníků
KÚ	Katastrální úřad
PSČ	Poštovní směrovací číslo
TUV	Teplá užitková voda
FO	Fond oprav

Obsah

Anotace.....	6
Annotation.....	6
1 Úvod.....	11
2 Rekapitulace teoretických východisek vztahujících se k dané problematice v obecné poloze.....	12
2.1 Správa nemovitostí.....	12
2.1.1 Úklid nemovitostí.....	12
2.1.2 Plánování oprav objektu na základě fyzické a ekonomické životnosti.....	12
2.1.2.1 Životnost stavby.....	13
2.1.2.2 Opotřebenění staveb.....	14
2.1.2.3 Financování oprav a rekonstrukcí.....	14
2.1.2.4 Plán oprav a rekonstrukcí.....	15
2.1.2.5 Údržba.....	16
2.1.3 Činnost PO a BOZP.....	18
2.1.4 Coast management (cenový management).....	19
2.1.5 Revize.....	20
2.1.6 Zabezpečovací systémy.....	20
2.1.7 Další služby správy majetku.....	21
2.1.8 Správu nemovitosti provádí.....	21
2.1.9 Normy Facility managementu.....	23
2.2 Rezidenční nemovitosti.....	23

2.3	Trh nemovitostí.....	24
2.3.1	Faktory ovlivňující trh s nemovitostmi.....	25
2.3.1.1	Realitní kanceláře (makléři).....	25
2.3.1.2	Banky.....	26
2.3.1.3	Leasingové společnosti.....	26
2.3.1.4	Stát.....	26
2.3.1.5	Obec.....	27
3	Hodnocení nemovitosti z hlediska užitku.....	28
4	Deskripce a popis vazeb mezi správou nemovitosti, užitkem, hodnotou a postavením na Trhu nemovitosti.....	31
5	Zjištění vlivu správy nemovitosti na její hodnotu a postavení na trhu.....	33
5.1	Vliv správy nemovitosti na její hodnotu a postavení na trhu.....	33
5.2	Jednotlivé vlivy správy nemovitostí na její hodnotu a postavení na trhu.....	35
6	Aplikace vlivu správy na obchodovatelnost nemovitosti na konkrétních nemovitostech.....	40
6.1	Rozdělení bytů.....	40
6.2	Rozdělení konkrétních prodaných bytů v Ostravě.....	43
6.2.1	Byty v cihlové zástavbě.....	43
6.2.2	Byty v panelové zástavbě.....	53
7	Závěr.....	64
8	Seznam použité literatury.....	66
9	Seznam obrázků.....	68
10	Seznam grafů.....	70
11	Seznam tabulek.....	71

12	Seznam příloh.....	72
----	--------------------	----

1 Úvod

V dnešní době, kdy obchodovatelnost s nemovitostmi zažívá propad hodnoty rezidenčních nemovitostí, je velmi důležité zvolit správnou správu nemovitosti. Dobře zvolená správa nemovitosti může přinést majiteli nemovitost zlepšení obchodovatelnosti nemovitosti, zhodnocení nemovitosti ale také užitek z dané nemovitosti.

Teoretická část bakalářské práce se v úvodní části zaměřuje na teoretický základ problematiky správy nemovitostí a teorie trhu s nemovitostmi. Dále byla práce zaměřena na popis úzkých vazeb mezi správou nemovitosti, užtkem, hodnotou, a postavením na trhu nemovitosti. V obecné rovině jsme zjišťovali vliv správy nemovitosti na její hodnotu a postavení na trhu.

Praktická část byla aplikována na rezidenčních nemovitostech v původním stavu, částečně rekonstruovaném stavu a zcela rekonstruovaném stavu. Byty se nacházely ve stejných bytových domech. U daných bytů jsme sledovali dobu prodeje s ohledem na jejich technický stav.

Cílem práce je zjistit, zdali má správa nemovitostí vliv na obchodovatelnost s rezidenčními nemovitostmi. Pokud ano, jaký vliv má správa nemovitosti na obchodovatelnost s rezidenčními nemovitostmi s ohledem na technický stav daných nemovitostí při dané správě nemovitostí.

2 Rekapitulace teoretických východisek vztahujících se k dané problematice v obecné poloze

2.1 Správa nemovitostí

Facility management (správa budov, majetku a jejich údržba) – metoda, jak nejlépe sladit pracovníky, pracovní prostředí a procesy uvnitř organizace. Její aplikací mohou firmy dosáhnout úspor ploch a nákladů ve výši desítek procent [10].

Správa nemovitosti zahrnuje:

2.1.1 Úklid nemovitosti

Pod úklid v obytných a kancelářských prostorách obvykle spadají mnohé jiné praktické lidské činnosti, jako je mytí předmětů (podlah, oken, dveří, nádobí atd.), vysávání prachu a nečistot z koberců a textilií, odstraňování odpadků a nepotřebných předmětů, praní oděvů a dalších bytových textilií, urovnání předmětů na svá místa, čištění a leštění skla, nábytku, drobná údržba elektrospotřebičů, jakož i další praktické domácí aktivity zvyšující hygienu a pořádek v bytě. [11]

- profesionální úklid - Úklid je typickou činností, jež spadá do kategorie služeb. Jako takový je hlavním předmětem řady specializovaných úklidových firem.

- specializovaný úklid - Specializovaný úklid se běžně provádí také v průmyslových provozech a v dalších hospodářských prostorách.

2.1.2 Plánování oprav objektu na základě fyzické a ekonomické životnosti

Životnost stavebních objektů je, stejně jako životnost ostatních výtvorů člověka, omezená. Při blížícím se konci životnosti jsou v zásadě dvě možnosti – demolice a znovupostavení nového objektu, nebo výrazné rekonstrukce stávajícího objektu. Stavba po ukončení základní životnosti při správných údržbách může sloužit na několik dalších desítek let. Díky tomu se ekonomicky jeví lépe druhá varianta. Proto se v dnešní době o údržbu, opravu a rekonstrukci zajímá více lidí a specializovaných firem. V dnešní době jsou vlastníci nemovitostí nebo organizace, které spravují majetek, dokonce povinni zabezpečovat dle zákonných předpisů péči o jeho stav. [12].

2.1.2.1 Životnost stavby

Časové období, ve kterém je stavba schopna plnit svoji funkci, nazýváme životnost stavby. Životnost stavby můžeme rozdělit na právní, morální, ekonomickou a technickou. Doba od kolaudačního souhlasu do okamžiku rozhodnutí, resp. Povolení o odstranění stavby, nazýváme životnost právní.

- Morální životnost – vznik stavby do okamžiku zastarání stavby (dispoziční řešení, styl, standardy a technologie, změny trhu, rozvoj území, apod.)
- Ekonomická životnost – doba, po kterou provozování stavby poskytuje zisk (užitek), tedy náklady na užívání nepřekračují výnosy (tržby) z provozování stavby. Bývá obvykle kratší než technická životnost.
- Technická životnost stavby (životnost fyzická) – trvá, pokud jsou jednotlivé konstrukce stavby funkční tak, že stavby plní svoji funkci. Technickou životnost lze prodlužovat při patřičné údržbě, obnově a opravě jednotlivých funkčních dílů stavby. Je tedy teoreticky časově neomezená. Z praktického hlediska je limitována prvky dlouhodobé životnosti (základy, schodišti, stropy, krovy, svislými nosnými konstrukcemi), které po dobu užívání neměníme. Dalšími prvky stavby jsou tzv. prvky krátkodobé životnosti. U těchto prvků předpokládáme alespoň jednu výměnu v období trvání stavby. Tyto prvky vyměňujeme, pokud je to ekonomicky ještě výhodné (okna, obklady, dlažba, střešní krytina). [7] [13]

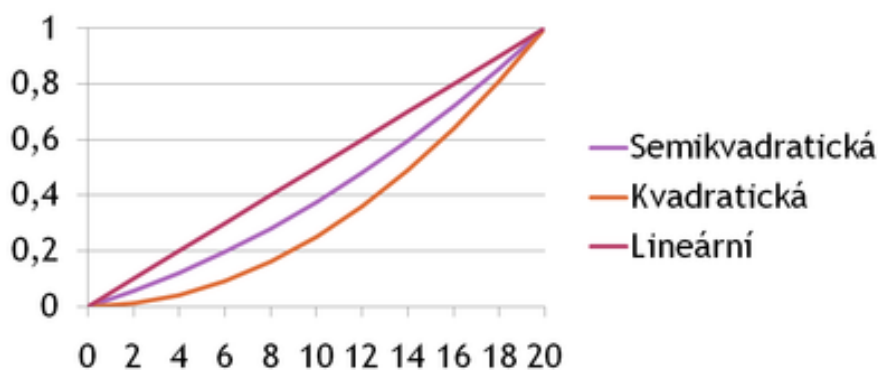
Předpokládaná životnost domů dle Kupilíka [1]

- Domy na bázi dřevotřísky	40 let
- Domy dřevěné srubové	60 let
- Domy montované z betonových dílců	100 let
- Domy zděné postavené po roce 1950	100 let
- Domy zděné masivní stavěné mezi r. 1930 a 1950	120 let
- Domy zděné masivní s dřevěnými stropy před r. 1930	130 – 150 let

2.1.2.2 Opotřebení staveb

Pro zjištění skutečné životnosti jsou vždy nutné podrobné analýzy opotřebení v závislosti na charakteru údržby. Opotřebení a životnost stavebních objektů můžeme považovat za kontinuální proces. Znehodnocení (opotřebení) stavby ukazuje snížení kvality a ceny nemovitosti vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu. Opotřebení značí konkrétní technický stav konstrukce v daném okamžiku. Závisí především na stáří konstrukce, kvalitě prováděné údržby a fyzické životnosti konstrukce. Opotřebení (amortizace) se obvykle udává v % z hodnoty nové stavby. Odhad opotřebení v praxi lze provést v zásadě třemi způsoby: lineárním průběhem, semikvadratickým průběhem a kvadratickým průběhem.

- Lineární průběh se uplatňuje spíše u staveb, jejichž stav je s ohledem na stáří špatný a průběh opotřebení je úměrný stárnutí budovy
- Semikvadratický je velice používaný v praxi a nevhodný v prvních 40% životnosti budovy (nepřesné výsledky).
- Kvadratický průběh nachází uplatnění u dobře udržovaných staveb, kde je amortizace nízká [1]



Graf č. 1 Průběhy opotřebení [1]

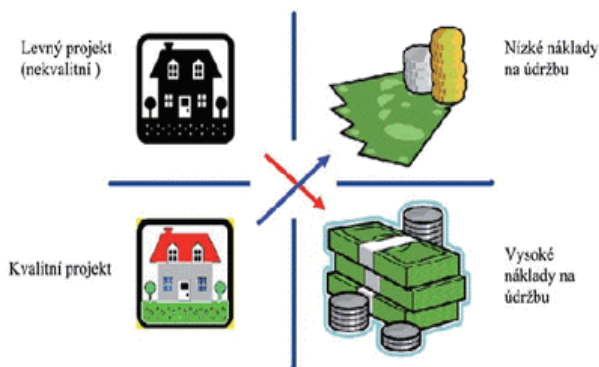
2.1.2.3 Financování oprav a rekonstrukcí

K prodloužení technické životnosti jsou nutné údržby, opravy a rekonstrukce během doby užívání stavby. Pro tyto opravy jsou nutné finanční prostředky, které v danou dobu musí vlastník nemovitosti mít, aby nedocházelo k rychlejší degradaci celé stavby. Zdroje těchto finančních prostředků mohou pocházet z činností, které se v nemovitosti provádí (prodej, výroba), anebo z nájemného.

Obnos finančních prostředků ročně, který je nutné pro tyto účely mít, se přibližně rovná 0,5 až 1,5% z reprodukční ceny stavby. Jedná se o náklady budoucí, takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu. U velmi dobře udržovaného objektu (tzn., v nejbližších letech nebude nutné provádět výraznější údržbu) se použije nižší hodnota rozmezí. Naopak u objektu slabě udržovaného se pracuje s hodnotou vyšší. Náklady na opravy také úzce souvisí s cenou za zhotovení stavby. Většinou jsou v protichůdném postavení (levná stavba vs. drahá údržba a drahá stavba vs. levná údržba).

Obecně také platí, že čím je kvalitněji provedena výstavby, tím klesají celkové náklady na stavbu v rámci životního cyklu stavby.

Majetek se nedá provozovat (není dlouhodobě udržitelný), jestliže celkové opotřebení je více než 50% (uživatelský limit). Náklady za opravy tak vstoupnou cca na dvojnásobek. Nabízí se zamyšlení, ve kterém okamžiku je výhodnější demolice stavby a postavení kompletně nové budovy. Podle studií bylo zjištěno, že podíl nákladů na opravu a modernizaci k ceně demolice a novostavby by neměl být vyšší než 75,9%, jinak je již vhodnější demolice a novostavba, neboť je zřejmé, že v novostavbě je vždy možno lépe splnit aktuální nároky investora (koncepce, funkční schopnosti, vybavení, atd.). [1] [14] [2]



Obr. č. 1 Protichůdné postavení levné a drahé stavby [14]

2.1.2.4 Plán oprav a rekonstrukcí

Plánování oprav a rekonstrukcí vyžaduje vytvoření technicko-ekonomické analýzy budovy, zjištění technického stavu jednotlivých prvků budovy a předpokládané životnosti, navržení cyklu oprav. Takto pečlivě vytvořené plány prodlouží životnost stavby a ušetří majiteli nemovitosti finanční prostředky. Pro stanovení výše nákladů na opravy a údržbu stavebních

objektů bylo vytvořeno v České republice několik modelů: poměrový model nákladů, model technicko-ekonomické analýzy (Buildpass) a metoda REMAB. [3] [2]

Buildpass umožňuje se znalostí pouze základních nebo neúplných údajů o objektu s různou přesností a spolehlivostí optimalizovat financování správy jednoho nebo více objektů bez ohledu na jejich typ, stáří a kvalitu údržby. Umožňuje přehledné navrhování a optimalizaci cyklů obnovy díky ekonomické a technické vazbě. Cílem je minimalizovat náklady a přitom dodržet standardy užívání. Díky těmto vazbám dochází k časovému prodloužení či zkrácení délky kroku obnovy. U většiny konstrukčních prvků se toleranční vychýlení pohybuje na úrovni 20% délky jednoho kroku obnovy. Navázání ekonomických vazeb se doporučují pouze v případech, že jejich úspora bude činit minimálně 5% na celkových nákladech obnovy. Buildpass je software nacházející se na webové stránce www.cideas.cz/buildpass/. Pro uživatelský přístup je nutné mít uživatelské jméno a heslo. [15]

- Ekonomická vazba – úspora nákladů při provedení obnovy dvou a více konstrukčních prvků najednou oproti sumě nákladů vydaných za obnovu týchž konstrukčních prvků bez vzájemné časové koordinace. Úspora vzniká z důvodů technických, kdy se např. postaví lešení pro obnovu vnějších omítek a zároveň se provede obnova klempířských prvků. Jiný zdroj úspor je organizační stránka věci. [15]
- Technická vazba – obnova jednoho prvku je pevně propojena s obnovou druhého prvku. Od ekonomické vazby se liší tím, že musí být vždy uplatněna. I tato vazba (stejně jako ekonomická) přináší celkovou úsporu nákladů. [15]

2.1.2.5 Údržba

Je kombinace technických a administrativních opatření včetně zásahů managementu během životního cyklu budovy k udržení provozuschopného stavu, případně navrácení do takového stavu, aby budova a její zařízení plnilo požadovanou funkci. Je zvláště důležitá tak, kde selhání technických problémů ohrožuje bezprostředně lidské životy. V těchto případech kontrolují provádění údržby statní orgány nebo jimi pověřené organizace.

Zjednodušeně můžeme údržbu rozdělit do čtyř oblastí: dohled, inspekce, údržba, vylepšení

- Dohled – dohled nad správným užíváním budovy a dodržování návodu na provoz budovy vypracovaný zhotovitelem stavby
- Inspekce – opatření k určení technického stavu budovy, včetně stanovení opotřebení a vymezení nutných údržbářských prací
- Vylepšení – kombinace technických a administrativních opatření ke zvýšení provozní bezpečnosti a způsobilosti zařízení beze změny funkce [4]

Cíle údržby:

- Předcházení systémových výpadků
- Prodloužení a optimální využití doby života budovy, přístrojů a zařízení
- Zlepšení provozní bezpečnosti
- Zvýšení připravenosti zařízení plnit požadovanou funkci
- Optimalizace provozních procesů
- Snížení počtu poruch
- Plánování nákladů na provoz a zařízení [4]

Preventivní údržba – při zavedení konceptu preventivní údržby máme na zřeteli následující cíle:

- Méně odstávek v provozu
- Kratší časy vyhrazené pro údržbu na strojích
- Menší vliv odstávkových časů na výrobní proces (možnost časově sladit potřeby výroby i údržby)

Pro dosažení těchto cílů nestačí definovat a prosadit průběžnou kontrolu. Je třeba také zajistit plynulé zásobování náhradními díly. Přitom se firma musí vyhnout velkým zásobám náhradních dílů. Musí skladovat jen ty díly, které jsou pro udržení provozuschopnosti nezbytné. Důležitá je znalost dodavatelů náhradních dílů a jejich dodacích podmínek. [4]

Prediktivní údržba – při zavedení prediktivní údržby se hodnotí měřitelné parametry a dle jejich změn se přistupuje k výměně dílů před ukončením jejich životnosti. [4]

Cenové aspekty údržby – vedle technického hlediska je nutné se zabývat také náklady. Hlavně v sériové výrobě musíme při výpadku stroje počítat nejen s přímými náklady na opravu, ale také s cenou nevyrobené produkce a s případným penále uplatňovaným odběrateli. [4]

Strategie při plánování údržby – současné koncepce údržby používají různé strategie. Ty běžné se dají charakterizovat takto:

- Oprava po poruše – neprovádí se žádná preventivní údržba. Porucha se opravuje v okamžiku, kdy je objevena. Typickým příkladem je výměna světelného zdroje (zářivky) v okamžiku, kdy přestane svítit.
- Preventivní kontrola – provádějí se preventivní prohlídky a kontroly k odhalení potenciálních poruch. Takové prohlídky bývají často předepsány po určitém čase. Mohou být ale definovány počtem provozních hodin nebo vyrobených kusů. Součástí této strategie jsou také různé revize (elektroinstalace, tlakové nádoby, výtahy). Provádění revizí a kontrol je buď přímo předepsáno zákonem, nebo ho stanoví výrobce na základě zkoušek životnosti, které provedl při vývoji zařízení. Tyto revize a kontroly typicky provádějí certifikovaní pracovníci (revizní technici), kteří jsou nezávislí na provozovateli zařízení. Certifikace revizních techniků i organizací je časově ohraničená a musí se periodicky obnovovat.
- Průběžná kontrola na základě průběžného sledování provozních údajů, například opotřebení kritických dílů. [4]

2.1.3 Činnost PO a BOZP

- PO – Požární ochrana - zajišťuje komplexní řešení problematiky požární ochrany v rozsahu od projektové činnosti v oblasti požární bezpečnosti staveb po prevenci a revizní činnost v požární ochraně. [16]
- BOZP – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci - souhrn opatření stanovených legislativou a zaměstnavatelem, která mají předcházet ohrožení nebo poškození lidského zdraví v pracovním procesu. Za zajištění BOZP na pracovištích jsou odpovědní vedoucí zaměstnanci. Tato odpovědnost může mít trestně-právní následky. [16]

2.1.4 *Coast management (cenový management)*

Je součástí projektového řízení. Poskytuje integrovaný postup a metody k dosažení určených cílů, a to nezávisle na velikosti projektu.

Zabývá se cenovou problematikou projektu. První odhad ceny je v jednotlivých fázích přípravy zpřesňován až po kalkulaci nákladů. V realizační fázi se zabývá kontrolou nákladů a správou cenové databáze.

Věnuje se také časovému plánování směřujícímu k správnému vymezení priorit před zahájením realizace. Všímá si veškerých aktivit od zpracování prvotní koncepce přes schválení projektu až po detailní rozpracování.

Hlavními výstupy tohoto procesu jsou zejména strategie provádění stavby a v poslední řadě nákladová kalkulace s nepřesností pod 10%.

Pokud je nákladové a časové plánování a řízení k dispozici v pravý čas, zvyšuje šanci na úspěch projektu maximalizováním příznivých trendů a zmírněním dopadu chyb a disproporcí. [17]

Fáze Coast Managementu:

1. Koncepční fáze

- vytvoření základní struktury prací, příprava propočtu vzhledem k proveditelnosti projektu
- vytvoření souhrnného harmonogramu s rozhodujícími kontrolními body (milníky)
- předpoklad časového průběhu nákladů [17]

2. Analytická fáze

- korekce prvotní struktury prací, detailní dopracování harmonogramu
- plánování kontroly nákladů pro realizační fázi [17]

3. Před realizační fáze

- přesnost odhadu ceny $\pm 10\%$ a na základě definitivní znalosti struktury prací

- kompletace kalkulace nákladů pro zpracování detailního plánu nákladového a časového řízení [17]

4. Realizační fáze

- kontrola nákladů (nákladové řízení) a dodržování harmonogramu (časové řízení). Tato činnost napomáhá řídicímu týmu k přijímání kvalifikovaných rozhodnutí. Cenoví specialisté průběžně vykonávají cenové analýzy ke zjištění aktuálního stavu, k prognózám dalšího vývoje a pro včasné odhalování potenciálních problémů. [17]

5. Vyhodnocovací fáze

- zpracování a uložení dat z projektu do databáze pro další využití. Spolu s dokončením projektu se ukládá konečná cena realizované stavby včetně objemových ukazatelů. Shromažďování dat z projektů, a tím také zkušeností, přispívá ke kvalitnějšímu zpracování budoucích projektů a podporuje společné vzdělávání všech cenových specialistů firmy. [17]

6. Průběžné sledování nákladů stavby

7. Dodatky

8. Fakturace [17]

2.1.5 *Revize*

- Revize elektro (elektrorevize) – elektrická zařízení a spotřebiče
- Revize plynu – plynová zařízení a spotřebiče
- Revize věcných prostředků požární ochrany – hasicí přístroje, hydranty
- Revize požárně bezpečnostních zařízení – elektrická požární signalizace, stabilní hasicí zařízení

2.1.6 *Zabezpečovací systémy*

- EZS – elektrická zabezpečovací signalizace
- EPS – elektrická požární signalizace

2.1.7 Další služby správy majetku

- běžnou údržbu zabraňující vzniku závad
- drobné řemeslné práce (malování, drobné opravy)
- řemeslné práce většího rozsahu (omítání budov, výměna oken)
- vedení účetních záznamů nemovitosti
- nepřetržitá havarijní služba – možnost zamezení vzniku dalších škod na majetku, odstranění závad
- dálkový monitoring – napojení objektu na systém měření a regulace, dálkové odchyťávání poruch, poruchová ohlášení, atd.
- spolupráce při reklamacích
- projednávání a uzavírání subdodavatelských smluv
- energetický management

2.1.8 Správu nemovitosti provádí:

- Majitel nemovitosti
 - Společenství vlastníků
 - Externí společnost zabývající se správou nemovitosti
- využijí především vlastníci více domů
 - bytová družstva a společenství vlastníků
 - vlastníci domů s více bytovými či nebytovými jednotkami
 - firmy

Majitelé nebo nájemníci užívající nemovitost vyčleňují dohodnutou finanční částku, která se ukládá na společný účet (fond oprav). Z těchto peněz se pak hradí potřebná údržba,

ZMĚNY NÁJEMNÉHO

Gerasimovova 16 1788 7 Yu-Shuang Tsai

-Počet osob v bytě--Plochy:--započtená--podlahová(pro ÚT a TUV-----

5 52.76 0.00

Výše měsíční úhrady k 01.08.2012

základní nájem	0.00	UTV	0.00	nájemník se změnou
Úklid	0.00	TUV	0.00	seznámen (podpis)
STA	0.00	osvětlení	55.00	
Garáž	0.00	odpadky	0.00	
výtah	0.00	komíny ..	30.00	
voda	855.00	(počet využívaných		
		kom.vyuštění 1.10)		
fond oprav		3435.00		správce byt. fondu
poplatky		0.00		(razítko, podpis)
pojištění		0.00		
daň z nem.		0.00		
***** C E L K E M *****		4375.00		

Změna počtu osob na 5

SDRUŽENÍ KAVIS
SPRÁVA NEMOVITOSTÍ
Kušatova Zdenka, IČ 70622094
Vřetavská Jana, IČ 73074411
Bratřicová Alena, IČ 73183762
Podělná Hlávka, Dr. Mertova 7, 706 20 Olomouc

dne: 18.07.2012

701.Tvorba zálohy na opravy	Kč	272,0	11.Zálohy za služby		
2.Pojištění domu	Kč	22,0	a) teplo pro otop	Kč	1.032,0
3.Daň z nemovitosti	Kč	29,0	b) teplá užitková voda	Kč	1.372,0
4.Splátka pohledávky/úvěru	Kč	1.842,0	c) vodné a stočné	Kč	516,0
5.Poplatek za správu domu	Kč	130,0	d) elektřina	Kč	163,0
6.Úhrada stráty HSD	Kč	0,0	e) splašky	Kč	0,0
7.Přispěvek za tech.shodn.	Kč	0,0	f) provoz výtahu	Kč	36,0
8.Úhrada úroků	Kč	0,0	g) revize	Kč	34,0
9.Splátka invest. úvěru	Kč	150,0	h) kabelová televize	Kč	0,0
10.Náklady na pozemek	Kč	0,0	i) úklid	Kč	130,0
			j) provozní mzdy	Kč	5,0
			k) odměny výbor samospr.	Kč	24,0
			l) ostatní	Kč	10,0

			celkem	Kč	5.767,0

2.1.9 Normy Facility managementu

- Základy facility managementu v Evropě stanovuje EU norma u nás označovaná ČSN EN 15 221 „facility management“. V současné době je platných prvních šest dílů, sedmý je procesu přípravy.
 - EN 15 221-1 „Facility management - Část 1: Definice a terminologie“ – vymezuje oblast facility managementu, přibližuje základní pojmy a definice. Norma definuje tzv. „tvrdé služby“ (FM služby vztahující se k prostoru a infrastruktuře) a „měkké služby“ (FM služby vztahující se k lidem a organizaci).
 - EN 15 221-2 „Facility management - Část 2: Průvodce přípravou FM smluv“ – pomáhá s přípravou FM smluv, kde základním předpokladem je smlouva mezi klientem a FM poskytovatelem a poskytnutí souboru FM služeb (nikoliv smlouva na jednotlivé FM služby).
 - EN 15 221-3 „Facility management - Část 3: Návod jak dosáhnout/zajistit kvalitu ve facility managementu“
 - EN 15 221-4 „Facility management - Část 4: Taxonomie facility managementu - Klasifikace a struktura“
 - EN 15 221-5 „Facility management - Část 5: Průvodce rozvojem a zlepšením procesů“
 - EN 15 221-6 „Facility management - Část 6: Plošné a prostorové měření“
 - EN 15 221-7 „Facility management - Část 7: Benchmarking ve facility managementu“ - v přípravě [11]

2.2 Rezidenční nemovitosti

Pod pojmem rezidenční bydlení se skrývají nejčastěji luxusní nové byty v atraktivní lokalitě, které se v porovnání s další nabídkou realitních kanceláří vyznačují nadstandardním vybavením. Rezidenční byty byly dříve synonymem luxusu a výsadou movitých zákazníků, v poslední době se však čím dál tím více přibližují požadavkům většinové poptávky.

- Rezidenční projekty
- Rezidenční komplexy

2.3 Trh nemovitostí

Stejně jako jiné ekonomické systémy, lze rozdělit na objekty trhu, subjekty, které se trhu účastní, a na vzájemné vazby mezi nimi. Objektem trhu nemovitostí jsou přirozeně nemovitosti nebo lépe vlastnická práva k nim. [5]

Nejdůležitějšími dvěma subjekty je prodávající a kupující. Ti spolu uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí trh v úzkém smyslu slova. O trhu můžeme hovořit tehdy, vytváří-li ho nikoli ojedinělí prodávající resp. kupující, ale je-li vytvářen větším množstvím dobrovolně jednajících prodávajících a kupujících. Na základě střetu nabídky a poptávky, které prodávající a kupující vytvářejí, dochází k ustanovení tržních cen nemovitostí. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí. Vztah kupujícího a prodávajícího spočívá v koupi resp. prodeji nemovitosti a to za smluvně dojednaných podmínek, zejména pak za smluvně stanovenou cenu. [5]

Dalšími dvěma významnými subjekty na trhu nemovitostí jsou pronajímatel a nájemce. Zatímco pronajímatel nabízí k pronájmu jím nevyužívané nemovitosti (nemusí se jednat vždy jen o stavby ale mnohdy také o nezastavěné či zastavěné pozemky), nájemce představuje na daném segmentu trhu poptávku. Na rozdíl od prodeje a koupě zde předmětem obchodu není vlastnické právo, ale pouze právo užívání dané nemovitosti. Také zde vzniká za předpokladu dostatečné nabídky a poptávky tržní cena – tržní nájemné. Nájemce platí pronajímateli nájemné. Nájemní vztah vzniká na základě smlouvy. Nájemné je pak placeno zpravidla periodicky (nejčastěji měsíčně, ale třeba i čtvrtletně, půlročně či ročně) a je stanovené v peněžních jednotkách buď za celou pronajímanou nemovitost nebo její část, nebo v peněžních jednotkách za 1 m². Peněžní jednotkou jsou v České republice zpravidla Kč, u některých segmentů trhu nemovitostí jako např. rezidenční bydlení, kanceláře v dobrém až velmi dobrém standardu pronajímané zahraničním nájemcům apod. potom v cizích měnách, nejčastěji zřejmě v Euru. [5]

Poptávku po nemovitostech však nemusí uspokojovat výlučně jejich koupě. Další možností nabytí vlastnického práva k nemovitosti je také její výstavba. Subjekt poptávající

nemovitost se stává stavebníkem a náklady pro něj nepředstavuje kupní cena (s výjimkou kupní ceny pozemku), ale zejména stavební náklady. Z toho je vidět, že poptávka je rovněž závislá na výši stavebních nákladů resp. na vývoji cen stavebních prací a materiálu. [5]

Při pohledu na vývoj trhu s nemovitostmi je zajímavá jediná věc. „Proč pokračují výstavby nových bytů, když desítky tisíc bytů a domů, postavených v předchozích dvou třech letech zejí prázdnotou a developeři je stále nabízejí za nesmyslné ceny? Češi opravdu nejsou hloupí a zvláště krátce po realitní krizi, masivních propadech cen a podobně nebudou nesmyslně utrácet – zvláště, když kvalita za cenou výrazně pokulhává,“. Pokud si chce člověk pořídit nový byt, určitě by se měl vyvarovat začínajícím developerským projektům a nekupovat byty, které ještě nestojí. Na druhou stranu stejně tak je třeba být opatrný v případě developerských projektů, které se prodávají dlouhou dobu. To poznáme snadno – v mnoha novostavbách ve větších městech se večer nesvítlí ve dvou třetinách oken. Developeři dostávají bankovní úvěry se splatností zpravidla 2 až 5 let po kolaudaci projektu. Takže se vyplatí zjistit, kdy proběhla kolaudace a vyčkávat, kdy už developerovi půjde o všechno a prodá byt za jakoukoli cenu, jen aby něco dostal. [8]

2.3.1 Faktory ovlivňující trh s nemovitostmi

2.3.1.1 Realitní kanceláře (makléři)

Významnou roli pro trh nemovitostí představují realitní makléři. Ti hrají na trhu nemovitostí roli prostředníka mezi prodávajícími a kupujícími resp. pronajímateli a nájemci, soustřeďují v daném čase na jednom místě poptávku a nabídku nemovitostí, často aktivně nabídku resp. poptávku vyhledávají a svůj zisk vytvářejí pomocí provizí, které jim smluvní strany platí. [5]

Stanovení ceny je základní know-how realitní kanceláře a hlavní důvod, proč si klienti vybírají realitní kancelář. Vyšlo to z nezávislých průzkumů, které si nechali dělat M&M reality holding a.s. a Re/Max, kteří si dané informace vyměnili. [8]

Kromě základní zprostředkovatelské úlohy, kterou plní realitní kanceláře jsou nápomocny s obchodem s nemovitostmi, jakými jsou např. poradenství při koupi či prodeji nemovitostí, převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, správa nemovitostí a oceňování nemovitostí. V případě oceňování nemovitostí však vzhledem k hlavní náplni jejich činnosti a

s tím spojené závislosti na uskutečnění obrátů na trhu nemovitostí může docházet k přirozenému střetu zájmů. [5]

2.3.1.2 Banky

Nedílným subjektem, vytvářejícím trh nemovitostí, jsou banky. Ty mimo jiné poskytují úvěry určené k financování nemovitostí. V případě hypotečních bank, to jsou v České republice takové banky, kterým udělila Česká národní banka pro tuto činnost licenci, poskytují zpravidla tzv. hypoteční úvěry. Úvěry jsou v závislosti na měně úvěru, jeho výši, dlouhodobosti, sjednaném pevném nebo variabilním úročení jakož i bonitě dlužníka zpoplatňovány úroky. Další náklad představují poplatky spojené s poskytnutím úvěru resp. vedením účtu klienta.

- Hypoteční úvěr - je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Oproti pohledávkám vzniklým poskytováním hypotečních úvěrů mohou banky emitovat hypoteční zástavní listy, které představují dluhopisy s poměrně malou mírou rizika. [9]

2.3.1.3 Leasingové společnosti

Hrají podobnou roli na trhu s nemovitostmi jako banky i když v daleko menší roli. [5]

2.3.1.4 Stát

Důležitou roli na trhu nemovitostí hraje také stát, který vytváří právní prostředí, na jehož pozadí trh nemovitostí funguje. Role státu spočívá v nastavení pravidel ochrany vlastnických práv, práv nájemců apod. Stát také ovlivňuje trh nemovitostí prostřednictvím svého daňového systému, kdy nemovitosti vzhledem k relativně malé možnosti daňových úniků představují často oblíbený předmět zdanění. Stát mnohdy ovlivňuje ceny na trhu nemovitostí rovněž přímou regulací. V České republice je například regulována maximální výše nájemného pro určitou skupinu nájemců nemovitostí určených k bydlení [5]

Nový velmi důležitý vliv na ceny nemovitosti ovlivněný státem je podle nového zákona 120/2001 Sb. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád - znění dle 428/11 Sb., 396/12 Sb. Kde v § 69a Zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitostech, kde v odstavci 3 je psáno, že Exekutorské zástavní právo k nemovitosti,

která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, vzniká doručením exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Exekutorské zástavní právo k nemovitosti, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, vzniká právní mocí exekučního příkazu. '' Tzn., Do 31. 12. 2012 bylo možno nařídit exekuci pouze na nemovitosti v osobním vlastnictví. Od 1. 1. 2013 je možno exekuci nařídit i na byt v družstevním vlastnictví a to pomocí exekučního příkazu na Nájemní smlouvu dlužníka k bytovému družstvu. [6]

2.3.1.5 Obec

Nemalou roli na trhu s nemovitostmi jsou samotné obce, kde se dané nemovitosti nacházejí. Neuváženým prodejem nemovitostí může dojít k výraznému ovlivnění trhu s nemovitostmi v daných lokalitách obce.

3 Hodnocení nemovitosti z hlediska užitku

Kupující chce získat nemovitost proto, aby mu přinášela užitek. Tento užitek může být způsoben potřebou získat místo (např. byt, kancelář nebo sklad) pro vlastní využití spočívající v bydlení nebo podnikatelské činnosti. V tomto případě je reálnou alternativou ke koupi nemovitosti její nájem spojený s platbou nájemného. Nájemné jakož i kupní cena představují pro potenciálního kupujícího náklad, který bude muset vynaložit na zajištění potřebných ploch. Takový kupující se pak bude zřejmě rozhodovat podle toho, aby při daném užitku minimalizoval náklady či při daných nákladech mohl maximalizovat svůj užitek. Výše nájemného se za předpokladu fungujícího trhu s nemovitostmi proto stává faktorem ovlivňujícím poptávku po nemovitostech. [18]

Příkladem může být nové sídlo společnosti Seznam.cz, kdy se společnost nerozhodla pro výstavbu nové vlastní budovy, ale pro pronájem nově vybudovaných kanceláří na Pražském Andělu, Radlická 3294/10, 150 00 Praha-Smíchov. Cena pronájmu celé budovy činí 1. mil. Kč/měs. včetně DPH.

Možnost, jak získat užitek z nemovitosti, představuje rovněž leasing. I když leasing nemovitostí v podmínkách České republiky v porovnání s leasingem věcí movitých není příliš rozvinutý. [18]

Jiným užitek, který nemovitost může vlastníkovvi přinášet, jsou příjmy resp. výnosy z pronájmu nemovitostí. Koupě nemovitosti pak má zpravidla charakter „investování“ a nemovitost má podobu investičního instrumentu. Typickou vlastností takového instrumentu je jeho dlouhodobost a v porovnání s mnoha alternativními aktivy i menší míra rizika. A právě výnosnost spolu s rizikem alternativních investičních instrumentů mají vliv na poptávku po nemovitostech.

Možným užitekem může také být příležitost, kdy si kupující půjčí peníze z banky, aniž by měl měsíční výnos z pronájmu dané nemovitosti. Zde se užitek projevív po několika letech, kdy nájemce dané nemovitosti splatí včetně úroků poskytnutý úvěr kupujícímu.

Příkladem je Tab. č. 1, kde můžeme vidět Česká krajská města, průměrné ceny jednotlivých bytů, měsíční splátka hypotéky, za jakou cenu je možno daný byt pronajmout a rozdíl mezi měsíční splátkou hypotéky a cenu pronájmu v daném městě. Možnost této příležitosti je v každém městě odlišná. Zeleně označené byty jsou byty, kde i po započtení přibližných nákladů na pronajmutí (fond oprav, poplatek za správu domu, provoz výtahu, splátka úvěru na daný dům, atd.) přinesou případnému kupujícímu daný užitek. Naopak červeně označené byty jsou byty, kde se nevyplatí kupujícímu podstupovat toto riziko a s největší pravděpodobností by z koupě bytu neměl žádný užitek.

Mezi cenově nejzajímavější lokality pro investici patří dlouhodobě severní Čechy a severní Morava. „Například na Mostecku a Teplicku koupíme za milion čtyři byty a můžeme je pronajímat se ziskem vyšším, než když za milion koupíme jeden byt v Pardubicích.“

V porovnání mezi roky 2011 a 2012 vzrostly ceny pronájmů průměrně o tři až 4 procenta. Stejná čísla platí jak pro byty v panelové zástavbě, tak pro byty v cihlové zástavbě. Trendem je pronájem na kratší dobu, kdy lidé neřeší rozdíly mezi panelovým domem a cihlovým domem, víc je zajímavá lokalita, či kvalita a zařízení obytných prostor. Proto bývají výkyvy v cenách obou druhů nemovitostí velmi podobné. "Jde o nájemníky, kteří by hypotéku bez problému dostali, ale nevěří si, nejsou si jisti zaměstnáním a nechtějí se uvázat bance na 25 let. Místo toho platí 12 až 14 tisíc nájem a čekají dva, tři roky, jestli se něco změní například v práci a pak až se rozhlíží po dobré koupi." [8]

Krajské město	Druh bytu	Cena / prodej	Měsíční splátka hypotéky	Cena za pronájem	Rozdíl
Brno	1+1	1 650 000,00 Kč	7 912,00 Kč	8 000,00 Kč	88,00 Kč
	2+1	2 090 000,00 Kč	10 022,00 Kč	9 500,00 Kč	-522,00 Kč
	3+1	2 490 000,00 Kč	11 940,00 Kč	11 000,00 Kč	-940,00 Kč
České Budějovice	1+1	1 100 000,00 Kč	5 275,00 Kč	7 000,00 Kč	1 725,00 Kč
	2+1	1 345 000,00 Kč	6 450,00 Kč	9 000,00 Kč	2 550,00 Kč
	3+1	1 600 000,00 Kč	7 673,00 Kč	10 000,00 Kč	2 327,00 Kč
Hradec Králové	1+1	1 200 000,00 Kč	5 724,00 Kč	8 000,00 Kč	2 276,00 Kč
	2+1	1 690 000,00 Kč	8 104,00 Kč	9 000,00 Kč	896,00 Kč
	3+1	2 290 000,00 Kč	10 981,00 Kč	12 000,00 Kč	1 019,00 Kč
Jihlava	1+1	790 000,00 Kč	3 788,00 Kč	6 000,00 Kč	2 212,00 Kč
	2+1	1 120 000,00 Kč	5 371,00 Kč	8 500,00 Kč	3 129,00 Kč
	3+1	1 400 000,00 Kč	6 714,00 Kč	10 500,00 Kč	3 786,00 Kč
Karlovy Vary	1+1	1 350 000,00 Kč	6 474,00 Kč	7 500,00 Kč	1 026,00 Kč
	2+1	2 100 000,00 Kč	10 070,00 Kč	9 100,00 Kč	-970,00 Kč
	3+1	2 680 000,00 Kč	12 852,00 Kč	14 000,00 Kč	1 148,00 Kč
Liberec	1+1	950 000,00 Kč	4 556,00 Kč	6 500,00 Kč	1 944,00 Kč
	2+1	1 159 000,00 Kč	6 114,00 Kč	7 700,00 Kč	1 586,00 Kč
	3+1	1 290 000,00 Kč	6 186,00 Kč	12 000,00 Kč	5 814,00 Kč
Olomouc	1+1	1 100 000,00 Kč	5 275,00 Kč	6 500,00 Kč	1 225,00 Kč
	2+1	1 490 000,00 Kč	7 145,00 Kč	8 000,00 Kč	855,00 Kč
	3+1	1 680 000,00 Kč	8 056,00 Kč	9 000,00 Kč	944,00 Kč
Ostrava	1+1	690 000,00 Kč	3 309,00 Kč	6 200,00 Kč	2 891,00 Kč
	2+1	900 000,00 Kč	4 316,00 Kč	8 500,00 Kč	4 184,00 Kč
	3+1	1 099 000,00 Kč	5 270,00 Kč	10 000,00 Kč	4 730,00 Kč
Pardubice	1+1	1 169 333,00 Kč	5 607,00 Kč	5 500,00 Kč	-107,00 Kč
	2+1	1 345 800,00 Kč	6 454,00 Kč	6 500,00 Kč	46,00 Kč
	3+1	1 600 000,00 Kč	7 673,00 Kč	8 000,00 Kč	327,00 Kč
Plzeň	1+1	1 099 000,00 Kč	5 270,00 Kč	5 500,00 Kč	230,00 Kč
	2+1	1 550 000,00 Kč	7 433,00 Kč	7 500,00 Kč	67,00 Kč
	3+1	1 799 000,00 Kč	8 632,00 Kč	9 500,00 Kč	868,00 Kč
Praha	1+1	1 560 000,00 Kč	7 481,00 Kč	7 500,00 Kč	19,00 Kč
	2+1	1 995 000,00 Kč	9 567,00 Kč	11 000,00 Kč	1 433,00 Kč
	3+1	2 350 000,00 Kč	11 269,00 Kč	14 000,00 Kč	2 731,00 Kč
Ústí nad Labem	1+1	450 000,00 Kč	2 158,00 Kč	6 000,00 Kč	3 842,00 Kč
	2+1	650 000,00 Kč	3 117,00 Kč	7 000,00 Kč	3 883,00 Kč
	3+1	749 000,00 Kč	3 592,00 Kč	8 000,00 Kč	4 408,00 Kč
Zlín	1+1	849 000,00 Kč	4 071,00 Kč	6 200,00 Kč	2 129,00 Kč
	2+1	1 300 000,00 Kč	6 234,00 Kč	8 000,00 Kč	1 766,00 Kč
	3+1	1 520 000,00 Kč	7 289,00 Kč	9 000,00 Kč	1 711,00 Kč

Tabulka č. 1. Porovnání cen bytů, hypoték a pronájmu bytu v České republice [autor]

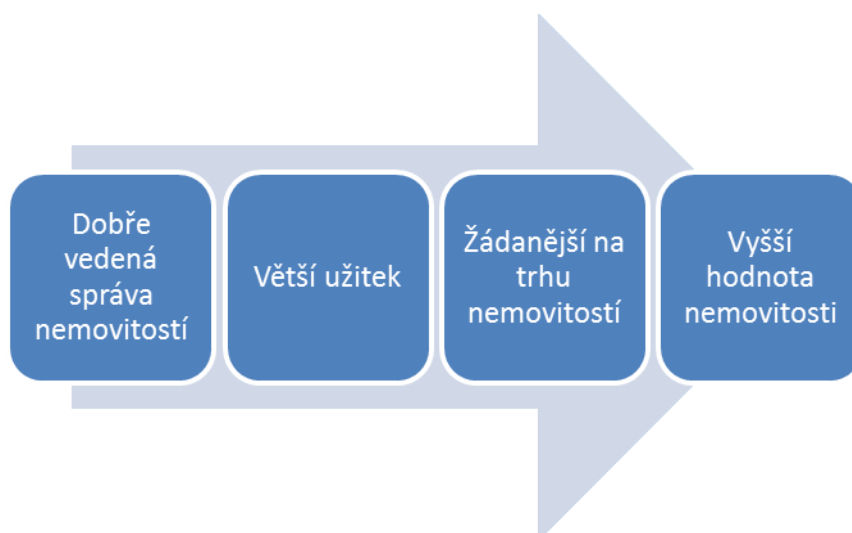
4 Deskripce a popis vazeb mezi správou nemovitosti, užitek, hodnotou a postavením na trhu nemovitostí

Vazby mezi správou nemovitostí, užitek, hodnotou a postavením na trhu nemovitostí jsou velmi provázané.

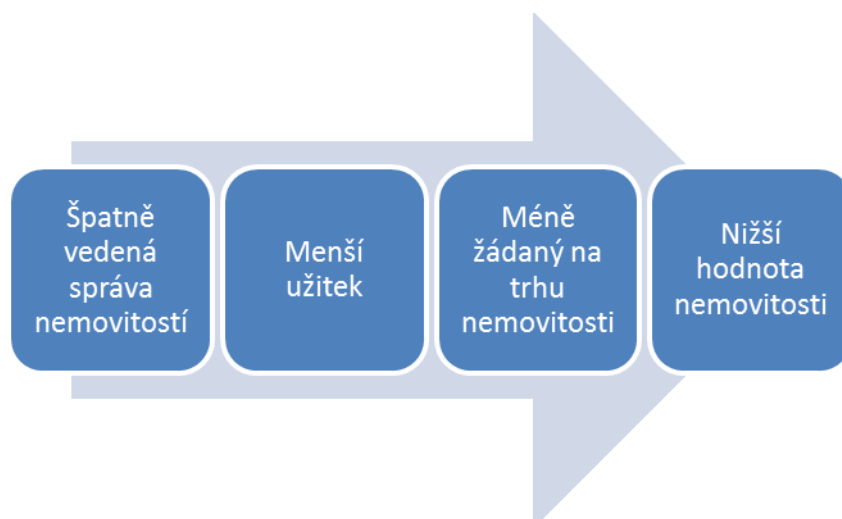
Ačkoli se mnohým lidem může zdát, že správa nemovitosti nemá žádný vliv na užitek, hodnotu a postavením na trhu nemovitostí opak je pravdou.

Dobře vedená správa nemovitostí může velmi ovlivnit užitek, který vzniká při koupi nemovitosti. Jak pro vlastní bydlení, tak jako investice. Naopak nesprávně vedená správa nemovitostí má nejen vliv na užitek majitele nemovitosti, ale také v neposlední řadě i na postavení nemovitosti na trhu.

Obecně platí, že čím je lépe prováděná správa dané nemovitosti (plánování oprav, revize, úklid, atd), tím se zvyšuje její hodnota v postavení na trhu nemovitostí a tato nemovitost je žádanější. Tím se zkrátí doba prodeje nemovitosti, která není zanedbatelná.



Obr . č. 4 Vazby dobře vedené správy nemovitostí [autor]



Obr. č. 5 Vazby špatně vedené správy nemovitostí [autor]

5 Zjištění vlivu správy nemovitosti na její hodnotu a postavení na trhu v obecné rovině

5.1 Vliv správy nemovitosti na její hodnotu a postavení na trhu

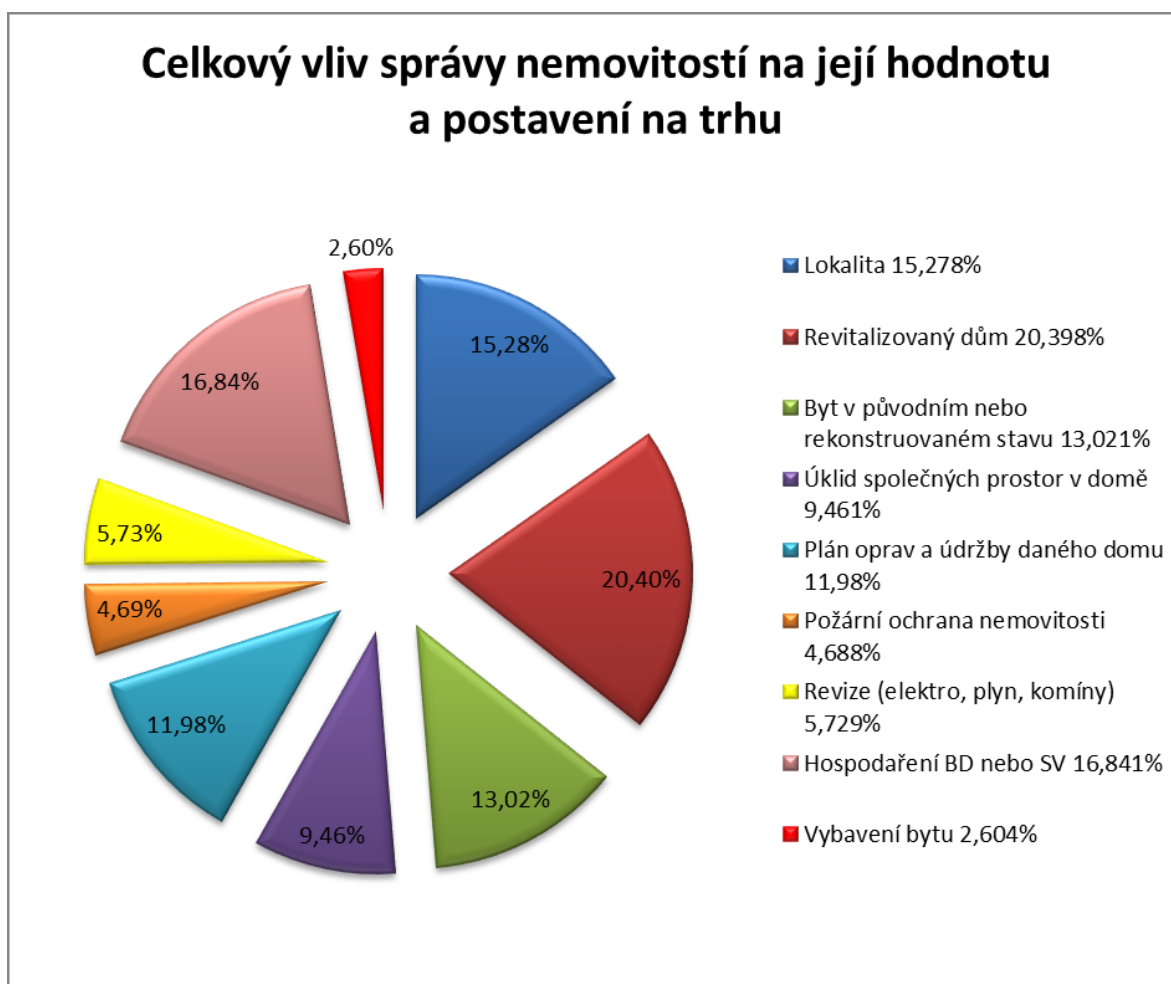
Pro zjištění vlivu správy nemovitosti na její hodnotu a postavení na trhu s nemovitostmi jsem použil dotazník, ve kterém bylo položeno 30ti konkrétním kupujícím, kteří již byt koupili 11 otázek. 30 kupujících bylo vybráno z již prodaných bytů pomocí realitní společnosti M&M reality holding a.s.

Kupujícím byly položeny tyto otázky:

1. Jak moc pro vás byla důležitá lokalita, kde se nemovitost nacházela? (1-10)
2. Jakou velikost bytu jste při koupi nemovitosti preferoval? (dispozice)
3. Jaký důraz jste kladl na dům, ve kterém se byt nachází (revitalizovaný x nerevitalizovaný)? (1-10)
4. Preferoval jste při koupi bytu spíše byt v původním stavu nebo po rekonstrukci? (1-10)
5. Měl na vás při výběru nemovitosti vliv úklid společných prostor v domě? (1-10)
6. Měl při vašem rozhodování o koupi bytu vliv plán oprav a údržby daného domu, kde se nacházel daný byt? (1-10)
7. Věnoval jste pozornost při koupi bytu Požární ochraně dané nemovitosti? (1-10)
8. Věnoval jste pozornost při koupi bytu revizím (elektro, plyn, komínů – vyvložkování komínů)? (1-10)
9. Věnoval jste pozornost při koupi bytu hospodaření bytového družstva popřípadě společenství vlastníku? (1-10)
10. Při výběru bytu jste hledal byt s vybavením nebo bez vybavení (nábytek, el. spotřebiče, kuchyň)? (1-10)
11. Za jak dlouhou dobu jste našel byt, který vám vyhovoval? (dny)

Výsledek odpovědí jednotlivých kupujících je uveden v příloze č. 1, kde odpověď 1-10 je myšlena od malého vlivu po velký vliv správy nemovitostí pro kupujícího.

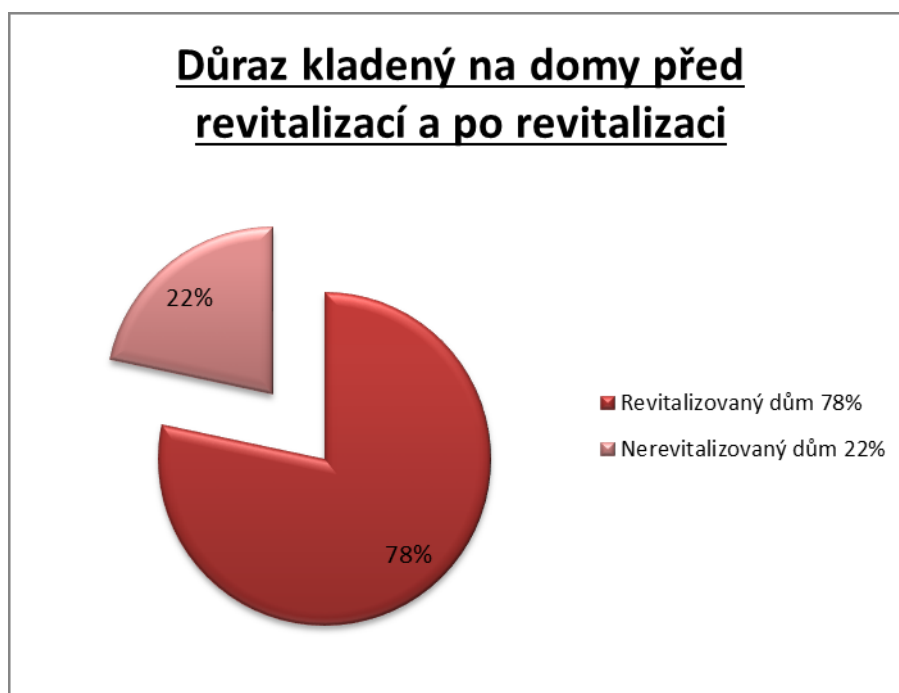
Z odpovědí konkrétních kupujících byly zjištěny tyto informace:



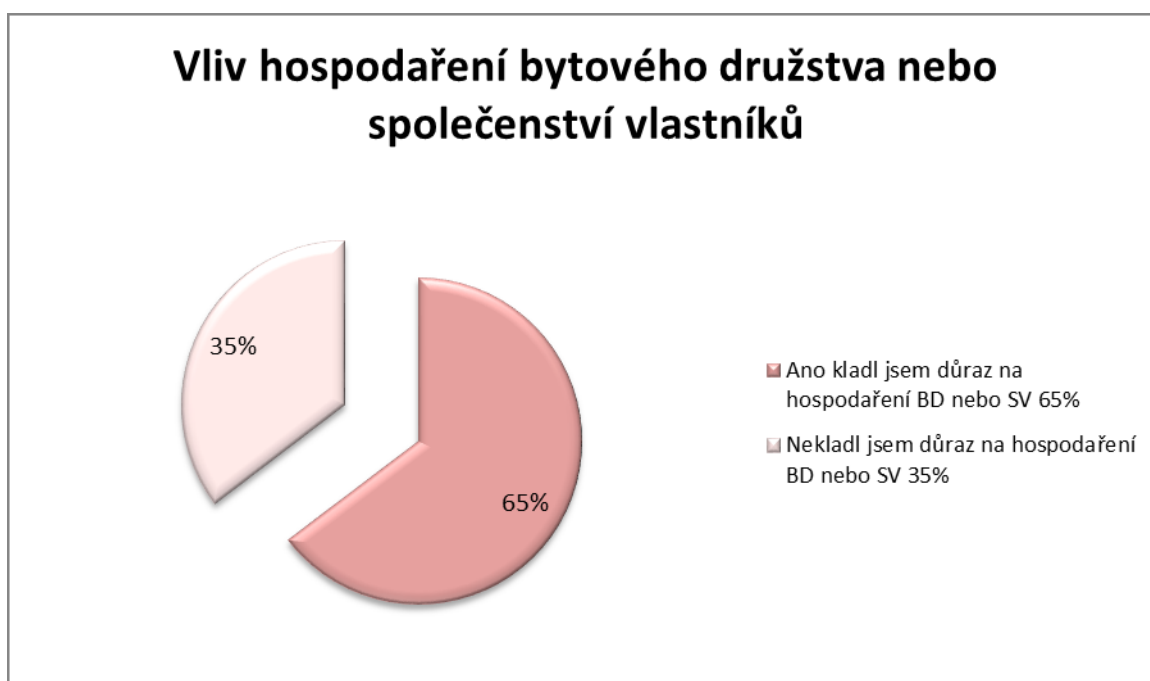
Graf č. 2 Celkový vliv správy nemovitostí na její hodnotu a postavení na trhu [autor]

Tímto jsem zjistil, že správa nemovitostí má vliv na obchodovatelnost s nemovitostmi. Největší podíl má skutečnost jestli dům prošel revitalizací s 20,398%, následuje hospodaření bytového družstva popřípadě společenství vlastníků s 16,841%. Až na 3 místě se umístila lokalita, kde se samotný byt nachází s 15,278%. Následoval vliv zda-li byt prošel rekonstrukcí nebo byl v původním stavu s 13,021%, plán oprav a údržby daného domu, kde se byt nachází s 11,98%, úklid společných prostor v domě 9,461%, revize (elektro, plyn, komíny – vyvložkování komínů) 5,729%, požární ochrana 4,688%, vybavení bytu 2,604%.

5.2 Jednotlivé vlivy správy nemovitostí na její hodnotu a postavení na trhu

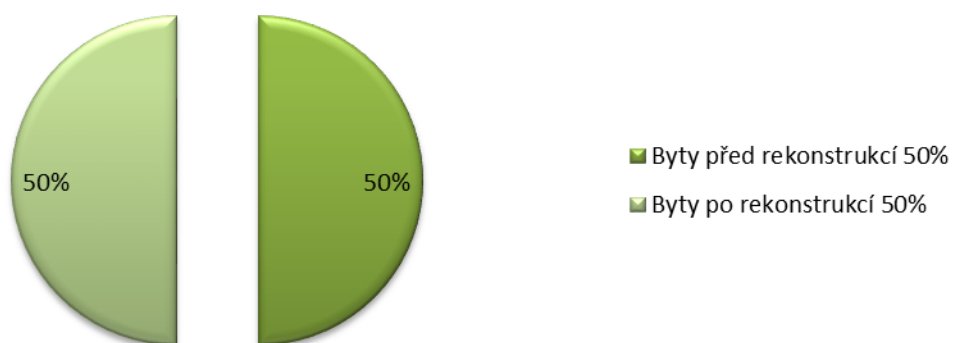


Graf č. 3 Důraz kladený na domy před revitalizací a po revitalizaci [autor]



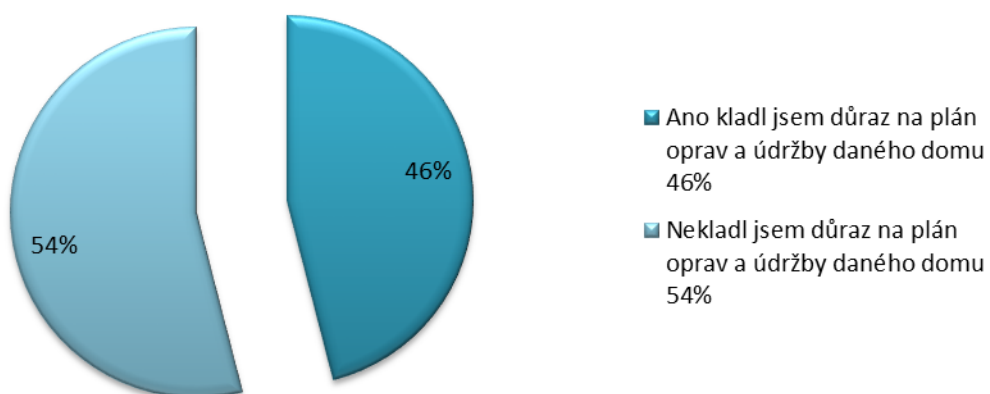
Graf č. 4 Vliv hospodaření bytového družstva nebo společenství vlastníků [autor]

Důraz kladený na byty před rekonstrukcí a po rekonstrukci



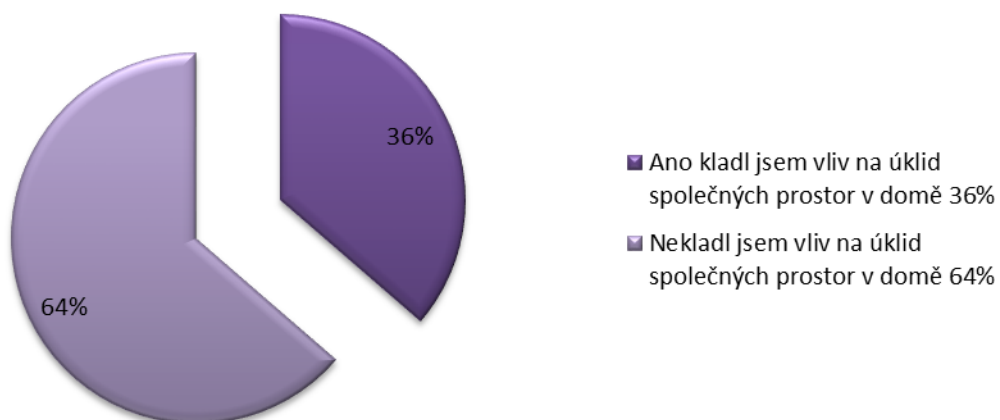
Graf č. 5 Důraz kladený na byty před rekonstrukcí a po rekonstrukci [autor]

Vliv plánu oprav a údržby daného domu



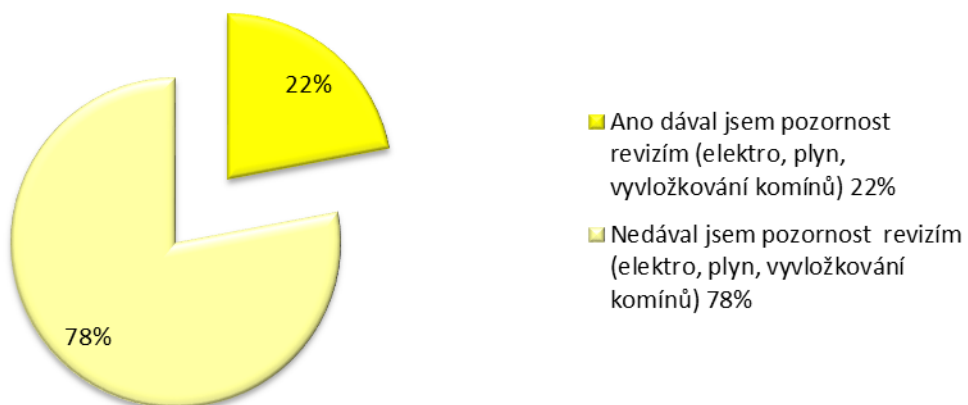
Graf č. 6 vliv plánu oprav a údržby daného domu [autor]

Vliv úklidu společných prostor v domě



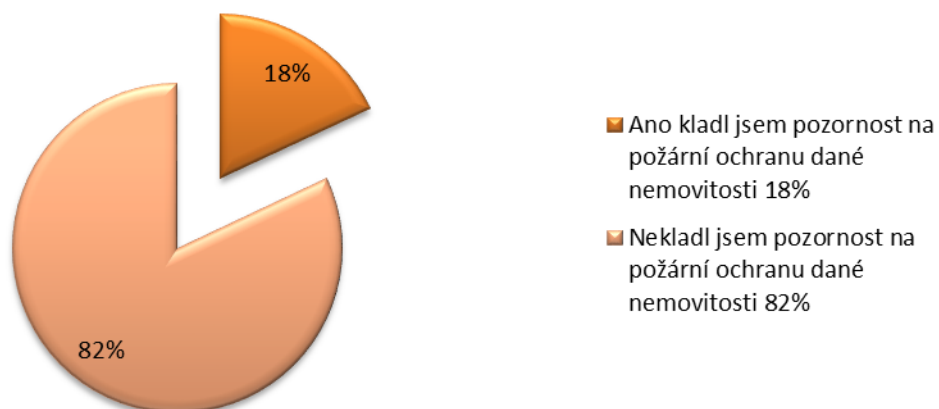
Graf č. 7 Vliv úklidu společných prostor v domě [autor]

Pozornost kladena revizím (elektro, plyn, vyvložkování komínů)



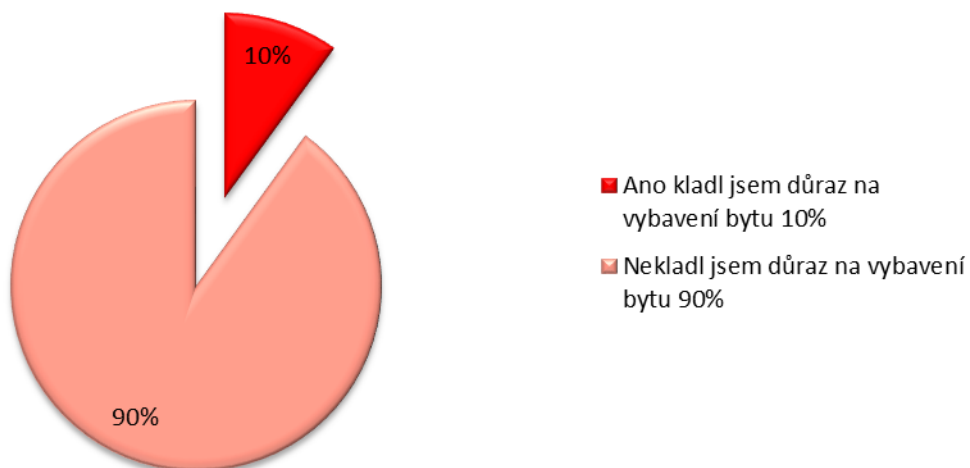
Graf č. 8 Pozornost kladena revizím (elektro, plyn, vyvložkování komínů) [autor]

Pozornost kladena na požární ochranu dané nemovitosti



Graf č. 9 Pozornost kladena na požární ochranu dané nemovitosti [autor]

Důraz kladený na vybavení bytu



Graf č. 10 Důraz kladený na vybavení bytu [autor]



Graf č. 11 Preferovaná dispozice bytu dotázaných kupujících [autor]

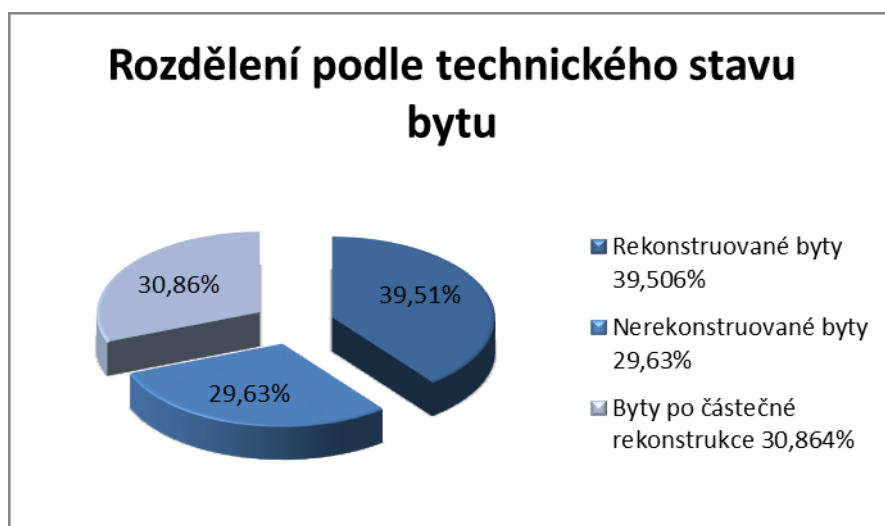
6 Aplikace vlivu správy na obchodovatelnost nemovitostí na konkrétních rezidenčních nemovitostech

Vliv správy majetku na obchodovatelnost jsem určoval pomocí 81 konkrétních prodaných bytu v lokalitě Ostrava – Město. Byty byly náhodně vybrány z firemní databáze M&M reality holding a.s. Veškeré byty, se kterými bylo pracováno, jsou uvedeny v příloze č. 2.

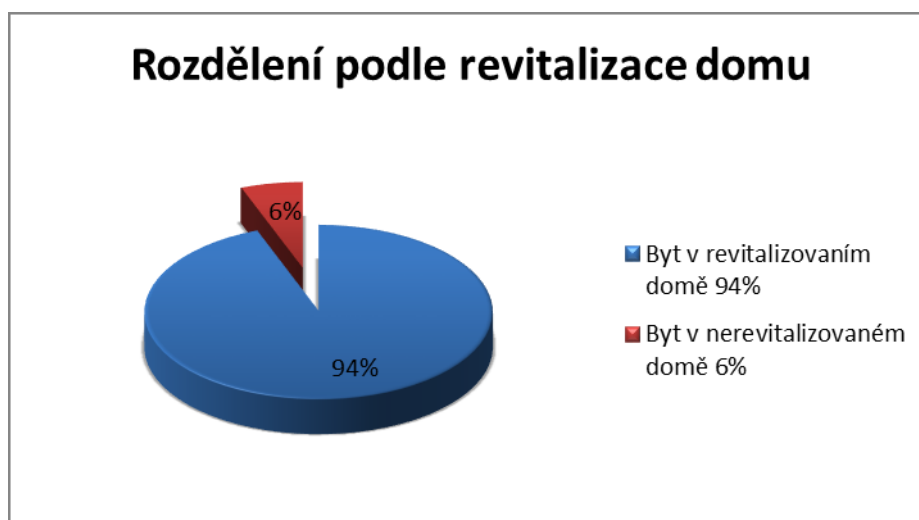
6.1 Rozdělení bytů

Rozdělení podle technického stavu bytů

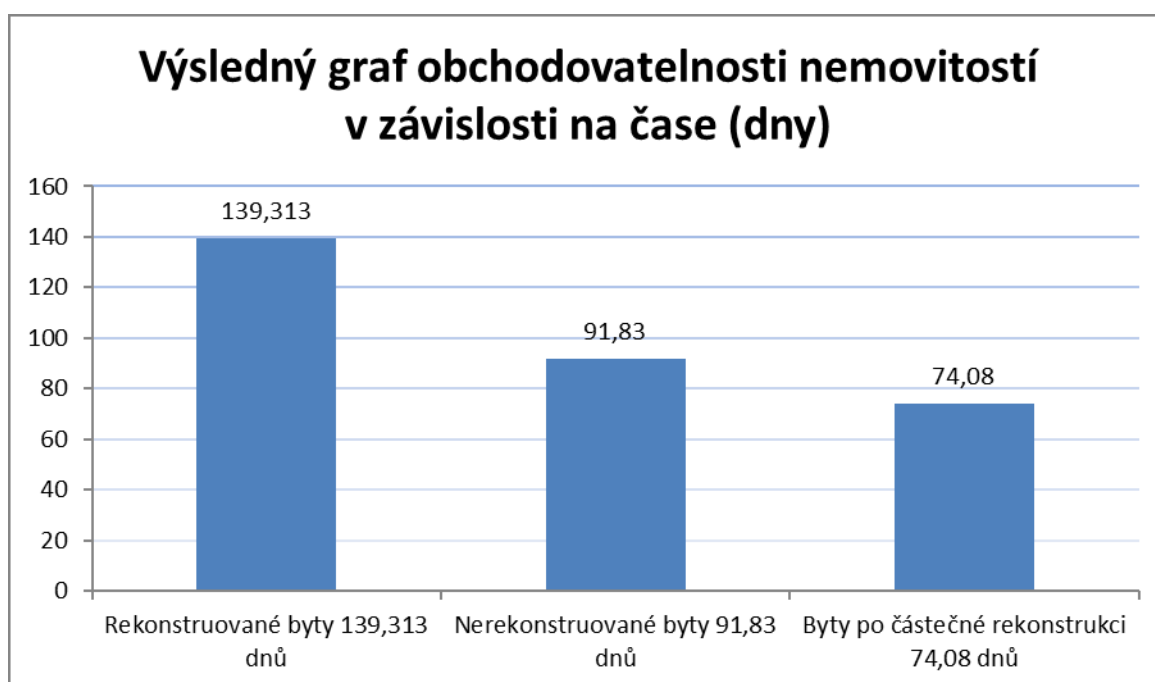
- Byty rekonstruované (byty po kompletní rekonstrukci) 39,506%
- Byty nerekonstruované (v původním stavu) 29,63%
- Byty po částečné rekonstrukci (proběhla rekonstrukce pouze koupelny nebo kuchyně) 30,864%



Graf č. 12 Rozdělení podle technického stavu bytu [autor]



Graf č. 13 Rozdělení podle revitalizace domu [autor]



Graf č. 14 Výsledný graf obchodovatelnosti nemovitostí v závislosti na čase [autor]

Ze získaných údajů vyplývá, že nejlepší obchodovatelnost je s byty po částečné rekonstrukci a to s průměrnou dobou prodeje 74,08 dne, následují byty v původním neudržovaném stavu s průměrnou dobou prodeje 91,83 dne a jako nejhůře obchodovatelné s průměrnou dobou prodeje 139, 313 dnů skončili byty po kompletní rekonstrukci.

Rozdělení konkrétních prodaných bytů v Ostravě

POŘADOVÉ ČÍSLO	ČÍSLO ZAKÁZKY	DISPOZICE	REKONSTRUKCE			REVITALIZACE		CENA vč. provize RK	DOBA PRODEJE (DNY)
			ANO	NE	ČÁSTEČNĚ	ANO	NE		
1.	294775	2+1		x		x		279 000 Kč	12
2.	288724	3+1		x		x		827 000 Kč	24
3.	287777	1+1		x		x		390 000 Kč	20
4.	289769	2+1			x	x		879 000 Kč	67
5.	287328	3+1			x	x		850 000 Kč	47
6.	286847	1+1	x			x		530 000 Kč	56
7.	286272	3+1	x			x		560 000 Kč	52
8.	286235	1+kk	x			x		250 000 Kč	365
9.	286030	2+1	x			x		950 000 Kč	74
10.	285503	3+1		x		x		750 000 Kč	91
11.	284336	1+1	x			x		490 000 Kč	47
12.	282824	1+kk	x			x		500 000 Kč	49
13.	282557	3+1		x		x		1 300 000 Kč	62
14.	282049	2+kk			x	x		450 000 Kč	106
15.	279371	1+1			x	x		559 000 Kč	84
16.	277771	2+1			x	x		600 000 Kč	14
17.	276862	2+1	x			x		1 250 000 Kč	114
18.	276608	3+1	x			x		1 350 000 Kč	115
19.	276114	3+1	x			x		990 000 Kč	60
20.	273718	1+1		x		x		430 000 Kč	113
21.	273228	2+1	x			x		730 000 Kč	85
22.	272959	3,5+1	x			x		1 200 000 Kč	122
23.	271343	1+1		x		x		530 000 Kč	115
24.	270781	2+1		x		x		610 000 Kč	112
25.	270651	2+kk	x			x		900 000 Kč	147
26.	269544	3+1	x			x		1 299 000 Kč	119
27.	269390	3+1			x	x		889 000 Kč	124
28.	266510	2+1		x		x		499 000 Kč	71
29.	266002	3+1	x			x		1 150 000 Kč	83
30.	265451	3+1			x	x		690 000 Kč	49
31.	265348	2+1	x			x		850 000 Kč	164
32.	136675	2+1			x	x		800 000 Kč	100
33.	136769	4+1			x		x	2 000 000 Kč	45
34.	137626	2+1	x			x		1 350 000 Kč	49
35.	138272	2+1	x			x		1 280 000 Kč	41
36.	139123	1+1		x		x		440 000 Kč	101
37.	140655	2+1	x			x		1 050 000 Kč	71
38.	140706	3+1		x			x	1 230 000 Kč	143
39.	233394	2+1			x	x		450 000 Kč	72
40.	237019	2+kk	x			x		960 000 Kč	214
41.	237793	3+1	x			x		1 150 000 Kč	141
42.	237309	2+1		x		x		760 000 Kč	48
43.	238911	1+1	x			x		699 000 Kč	82
44.	238916	2+1		x		x		690 000 Kč	93
45.	242027	1+1		x		x		435 000 Kč	239
46.	243807	2+1		x		x		690 000 Kč	206
47.	244156	1+1			x	x		360 000 Kč	100
48.	245469	2+1			x	x		860 000 Kč	68
49.	246850	2+1			x	x		420 000 Kč	12
50.	247311	2+1			x	x		900 000 Kč	146
51.	250180	3+1	x			x		980 000 Kč	75
52.	250547	3+1	x			x		1 350 000 Kč	171
53.	251507	4+1	x			x		1 850 000 Kč	160
54.	251165	1+1	x			x		730 000 Kč	34
55.	255787	3+1			x	x		649 000 Kč	85
56.	257925	3+1			x	x		1 100 000 Kč	53
57.	261639	2+1			x	x		690 000 Kč	61
58.	264203	3+1	x			x		1 180 000 Kč	44
59.	297872	2+kk			x	x		510 000 Kč	14
60.	292381	3+1			x	x		580 000 Kč	24

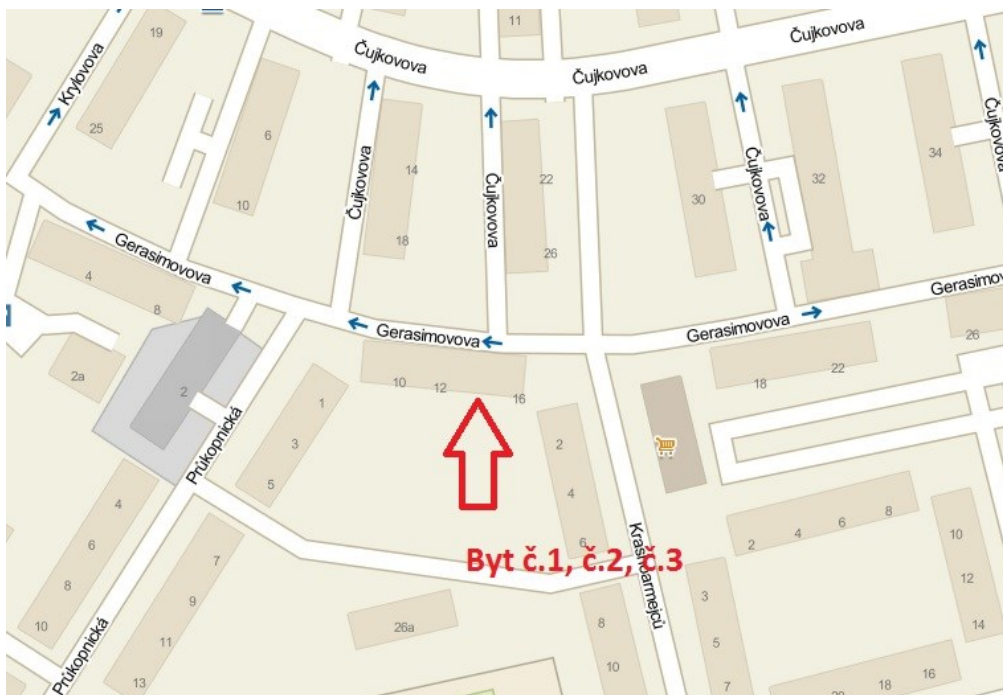
POŘADOVÉ ČÍSLO	ČÍSLO ZAKÁZKY	DISPOZICE	REKONSTRUKCE			REVITALIZACE		CENA vč. provize RK	DOBA PRODEJE (DNY)
			ANO	NE	ČÁSTEČNĚ	ANO	NE		
61.	230618	2+1			x	x		787 500 Kč	123
62.	228243	2+1			x	x		660 000 Kč	55
63.	228070	2+1		x		x		650 000 Kč	165
64.	225240	2+1		x		x		585 000 Kč	46
65.	263254	2+1			x	x		470 000 Kč	4
66.	286878	1+1		x			x	385 000 Kč	313
67.	255959	4+1		x		x		799 000 Kč	124
68.	223137	3+1			x	x		999 000 Kč	233
69.	220750	3+1	x			x		1 060 000 Kč	395
70.	219491	2+1		x		x		480 000 Kč	9
71.	215906	3+1	x			x		810 000 Kč	11
72.	209965	2+1		x		x		679 000 Kč	40
73.	208952	2+1	x			x		799 000 Kč	50
74.	207297	3+1		x		x		890 000 Kč	12
75.	204531	3+1		x		x		860 000 Kč	18
76.	173250	3+kk			x	x		1 363 680 Kč	170
77.	316447	2+1			x		x	560 000 Kč	10
78.	313169	2+1	x				x	680 000 Kč	40
79.	311512	2+1		x		x		650 000 Kč	27
80.	307546	3+1	x			x		700 000 Kč	52
81.	295231	1+1	x			x		450 000 Kč	94

Tab. č. 2 Rozdělení konkrétních prodaných bytů v Ostravě

6.2 Aplikace vlivu správy nemovitostí na obchodovatelnost u vybraných bytů

6.2.1 Byty v cihlové zástavbě

Zde jsem vybral 3 byty. Byty se nacházejí v domě na ul. Gerasimovova č.p. 1788/16 a č.p. 1788/12, které spadají pod dvě odlišná Bytová družstva.



Obr. č. 6 Mapa lokality vybraných bytů na ul. Gerasimovova[19]



Obr. č. 7 Pohled č. 1 na cihlový dům ul. Gerasimovova č.p. 1788 [autor]



Obr. č. 8 Pohled č. 2 na cihlový dům ul. Gerasimovova č.p. 1788 [autor]

- Byt č. 1

Dispozice	2+1
Stav:	původní stav
Doba prodeje:	72 dní
Cena:	450.000,- Kč
Okres:	Ostrava-město
Obec/město:	Ostrava
Ulice:	Gerasimovova 1788/16
	700 30
Katastrální území:	Zábřeh nad Odrou
Vytápění:	gamata, tuhá paliva
Ohřev TUV:	vlastní plynový kotel
měsíční nájemné:	
fond oprav	3.435,- Kč
osvětlení	55,- Kč
komíny	30,- Kč
Celkem:	3.520,- Kč

Tab. č. 3 Specifikace bytu č.1. na ul. Gerasimovova – původní stav [23] [20]



Obr č. 9 Kuchyně č. 1 byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]



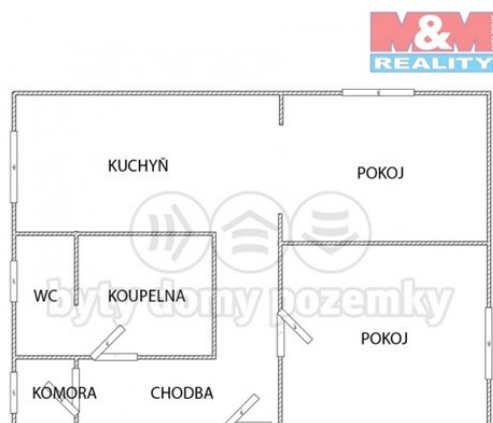
Obr. č. 10 Kuchyně č. 2 byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]



Obr. č. 11 Koupelna byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]



Obr. č. 12 Ložnice byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]



Obr. č. 13 Půdorys byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]

ZMĚNY NÁJEMNÉHO				
Gerasimovova	16	1788	7 Yu-Shuang	Tsai
-Počet osob v bytě--Plochy:--započtená--podlahová(pro ÚT a TUV-----				
5		52.76		0.00
Výše měsíční úhrady k 01.08.2012				
základní nájem	0.00	UTV	0.00	nájemník se změnou
úklid	0.00	TUV	0.00	seznámen (podpis)
STA	0.00	osvětlení	55.00	
Garáž	0.00	odpadky	0.00	
výtah	0.00	kominy ..	30.00	
voda	855.00	(počet využívaných		
		kom.vyústění 1.10)		
fond oprav		3435.00		správce byt. fondu
poplatky		0.00		(razitko, podpis)
pojištění		0.00		
daň z nem.		0.00		
***** C E L K E M *****			4375.00	
Změna počtu osob na 5				
				SDRUŽENÍ KAVIS
				SPRÁVA NEMOVITOSTÍ
				Kadrovská 20, 150 00 Praha 5
				Právník: JUDr. J. KAVIS
				Právník: JUDr. J. KAVIS
				dne: 18.07.2012

Obr. č. 14 Výpis nájemného byt Gerasimovova 1788/16 [23]

- Byt č. 2

Dispozice	2+1
Stav:	částečná rekonstrukce
Doba prodeje:	10 dní
Cena:	560.000,- Kč
Okres:	Ostrava-město
Obec/město:	Ostrava
Ulice:	Gerasimovova 1788/16
	700 30
Katastrální území:	Zábřeh nad Odrou
Vytápění:	nové etážové, gamata
Ohřev TUV:	společný plynový kotel
měsíční nájemné:	
fond oprav	3.435,- Kč
osvětlení	55,- Kč
komíny	30,- Kč
Celkem:	3.520,- Kč

Tab. č. 4 Specifikace bytu č.2 na ul. Gerasimovova – částečná rekonstrukce [23] [20]



Obr. č. 15 Kuchyň byt Gerasimovova 1788/16 – částečná rekonstrukce [autor]



Obr. č. 16 Obývací pokoj byt Gerasimovova 1788/16 – částečná rekonstrukce [autor]



Obr. č. 17 Koupelna byt Gerasimovova 1788/16 – částečná rekonstrukce [autor]

- Byt č. 3

Dispozice	2+1
Stav:	kompletní rekonstrukce
Doba prodeje:	108 dní
Cena:	770.000,- Kč
Okres:	Ostrava-město
Obec/město:	Ostrava
Ulice:	Gerasimovova 1788/12
	700 30
Katastrální území:	Zábřeh nad Odrou
Vytápění:	gamata, tuhá paliva
Ohřev TUV:	vlastní plynový kotel
Měsíční nájemné:	
splátka úvěru	2.376,- Kč
pojištění	36,- Kč
daň z nemovitosti	23,- Kč
správní poplatek	125,- Kč
fond oprav	614,- Kč
úklid	90,- Kč
Celkem:	3.273,- Kč

Tab. č. 5 Specifikace bytu č.3 na ul. Gerasimovova – kompletní rekonstrukce [24] [20]



Obr. č. 18 Obývací pokoj byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]



Obr. č. 19 Obývací pokoj byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]



Obr. č. 20 kuchyně byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]



Obr. č. 21 Koupelna byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]



Obr. č. 22 Koupelna byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]

Bytové družstvo Gerasimovova 10, 12, 14, Ostrava
Číslo účtu: 42003034856800

Vchod: 1786/12
IČ: 29388783

Byt: 5 Jméno: Petr Kuš
Osoby: 1
SIPO: 8006841032
Variabilní symbol pro platby mimo SIPO: 1786125

Celková plocha c.pl: 54.43
Podlahová(teplo) zp.pl: 0
Plocha nájem n.pl: 52.64
Vlastnický podíl po.pl: 0

DATASERVIS – Ing. Jiří Závodný, V. Vacka 6042/1, 708 00 Ol.-Poruba
Tel.: 596 952 523, 608 865 984-3, info@spravadomu.com www.spravadomu.com

ROZPIS PLATEB NA OBDOBÍ OD: 012013

	NOVÝ	STARÝ
Nájemné: (sazba x n.pl)	0 Kč	0 Kč
Vybavení bytu:	0 Kč	0 Kč
Spl domu a převz.pohl./spl.úvěru	2 376 Kč	2 376 Kč
Spl.dodatečného vkladu:	0 Kč	0 Kč
Pojistění: (sazba x c.pl)	36 Kč	36 Kč
Dah z nemovitosti: (sazba x c.pl)	23 Kč	23 Kč
Správní poplatek: (sazba na byt)	125 Kč	125 Kč
Provoz domu: (sazba na byt)	0 Kč	0 Kč
Zdroje na opravy a rekons.: (sazba x c.pl)	586 Kč	614 Kč
Vyučtování služeb:	0 Kč	0 Kč
Splátka dluhu:	0 Kč	0 Kč
Ostatní: vrátka 28 Kč za 4-12/12, revize komín krt	-252 Kč	0 Kč
VÝMĚR SLUŽEB		
Vodné stočné: (sazba x osoby)	200 Kč	200 Kč
Tepl:	0 Kč	0 Kč
TUV: (sazba x osoby)	0 Kč	0 Kč
Společná el.: (sazba x osoby)	9 Kč	9 Kč
Výťah:	0 Kč	0 Kč
TV anténa: (sazba na byt)	0 Kč	0 Kč
Úklid: (sazba na byt)	90 Kč	90 Kč
CELKEM:	3 193 Kč	3 473 Kč

Pro nájemce je tento rozpis přílohou nájemní smlouvy.

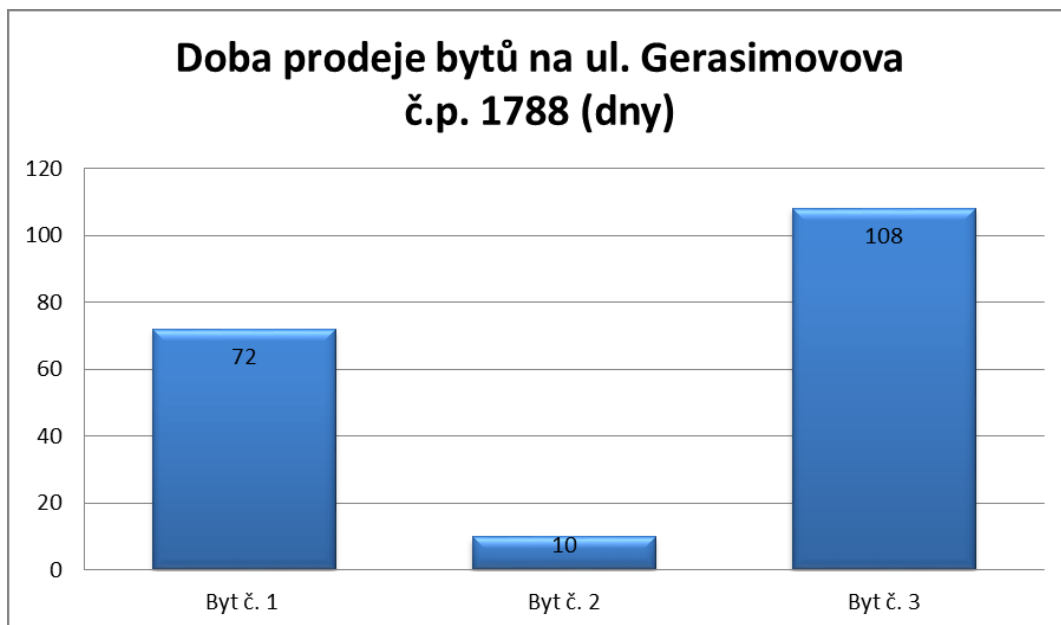
Jednotlivé SAZBY stanovené pro výpočet plateb členů (BD, společenství) a nájemců:

nájemné	0.00 Kč	provoz domu	0.00 Kč	vodné stočné (SV)	255.00 Kč	spol. elektrina	9.00 Kč
pojistění	0.66 Kč	zákl. na opravy	10.25 Kč	*SV individuální:	-55.00 Kč	výťah	0.00 Kč
daň z nemovit.	0.42 Kč	teplo	0.00 Kč	TepláLV	0.00 Kč	TV ant./komín	0.00 Kč
správa	125.00 Kč	*Teplu individuál:	0.00 Kč	*TUV individuální:	0.00 Kč	úklid	90.00 Kč

DATASERVIS
Správa domů pro BD a SVJ
Realitní služby

Nabízíme zprostředkování výměny, prodeje či pronájmu Vašeho bytu.

Obr. č. 23 Výpis nájemného byt Gerasimovova 1788/12[24]



Graf č. 15 Doba prodeje bytů na ul. Gerasimovova č.p. 1788 [autor]

Rozdíl výše nájmu mezi jednotlivými družstvy se liší o 247 Kč/měs. Na obchodovatelnost má tento rozdíl minimální vliv. Daleko důležitější vliv má technický stav daných bytů, kdy podle doby prodeje jednotlivých bytů můžeme říci, že nejlépe obchodovatelný je byt č. 2 po částečné rekonstrukci a dobou prodeje 10dnů. Druhý nejlépe obchodovatelný byt je byt č. 1 v původním stavu s dobou prodeje 72 dnů. Nejhorší obchodovatelný je byt č. 3 po kompletní rekonstrukci s dobou prodeje 108 dnů.

6.2.2 Byty v panelové zástavbě

Zde jsem vybral 3 byty. Byty se nacházejí v domě na ul. Generála Píky č.p. 3038/1a a č.p. 3036/1b, které spadají pod Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava – Zábřeh



Obr. č. 24 Mapa lokality vybraných bytů na ul. Generála Píky [19]



Obr. č. 25. Pohled na panelové domy ul. Generála Píky č.p. 3038/1a a 3036/1b [autor]

Fotodokumentace panelového domu na ul. Generála Píky č.p. 3036/1a a 3036/1b je přílohou č.3.

- Byt č. 1

Vlastnické právo: SJM Konrád Jiří a Konrádová Kateřina

Správa budovy: Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava – Zábřeh

Dispozice:	3+1
Stav:	původní stav
Doba prodeje:	85 dní
Cena:	645.000,- Kč
Okres:	Ostrava-město
Obec/město:	Ostrava
Ulice:	Gen. Píky 3030/1A
	70200
Katastrální území:	Moravská Ostrava

Vytápění:	dálkové
Ohřev TUV:	dálkový

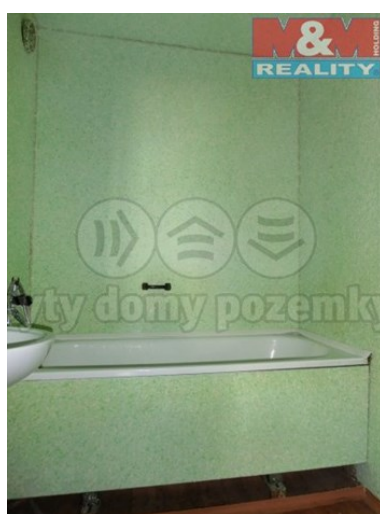
Tab. č. 6 Specifikace bytu č.1 na ul. Generála Píky – původní stav [21] [20]



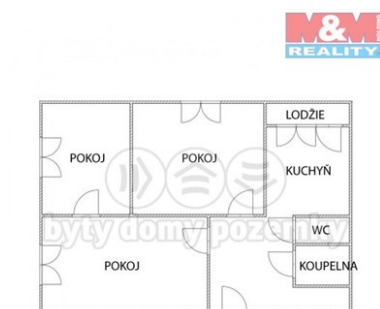
Obr. č. 26 Kuchyň byt Generála Píky 3038/1a – původní stav [22]



Obr. č. 27 Obývací pokoj byt Generála Píky 3038/1a – původní stav [22]



Obr. č. 28 Koupelna byt Generála Píky 3038/1a – původní stav [22]



Obr. č. 29 Půdorys byt Generála Píky 3038/1a – původní stav [22]

- Byt č. 2

Vlastnické právo: Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava – Zábřeh

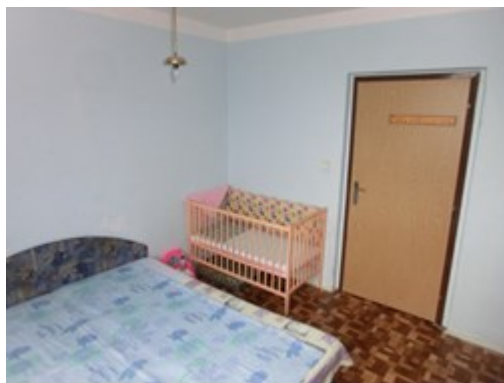
Dispozice:	3+1
Stav:	částečná rekonstrukce
Doba prodeje:	52 dní
Cena:	700.000,- Kč
Okres:	Ostrava-město
Obec/město:	Ostrava
Ulice:	Gen. Píky 3030/1A
	70200
Katastrální území:	Moravská Ostrava

Vytápění:	Dálkové
Ohřev TUV:	Dálkový

Tab. č. 7 Specifikace bytu č.2 na ul. Generála Píky – částečná rekonstrukce [21] [20]



Obr. č. 30 Kuchyň Generála Píky 3036/1b – částečná rekonstrukce [autor]



Obr. č. 31 Ložnice Generála Píky 3036/1b – částečná rekonstrukce [autor]



Obr. č. 32 Koupelna Byt Generála Píky 3036/1b – částečná rekonstrukce [autor]

- Byt č. 3

Vlastnické právo: Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava – Zábřeh

Dispozice	3+1
Stav:	kompletní rekonstrukce
Doba prodeje:	248 dní
Cena:	1.399.000,- Kč
Okres:	Ostrava-město
Obec/město:	Ostrava
Ulice:	Gen. Píky 3030/1A
	70200
Katastrální území:	Moravská Ostrava

Vytápění:	Dálkové
Ohřev TUV:	Dálkový

Tab. č. 8 Specifikace bytu č.3 na ul. Generála Píky – kompletní rekonstrukce [21] [20]



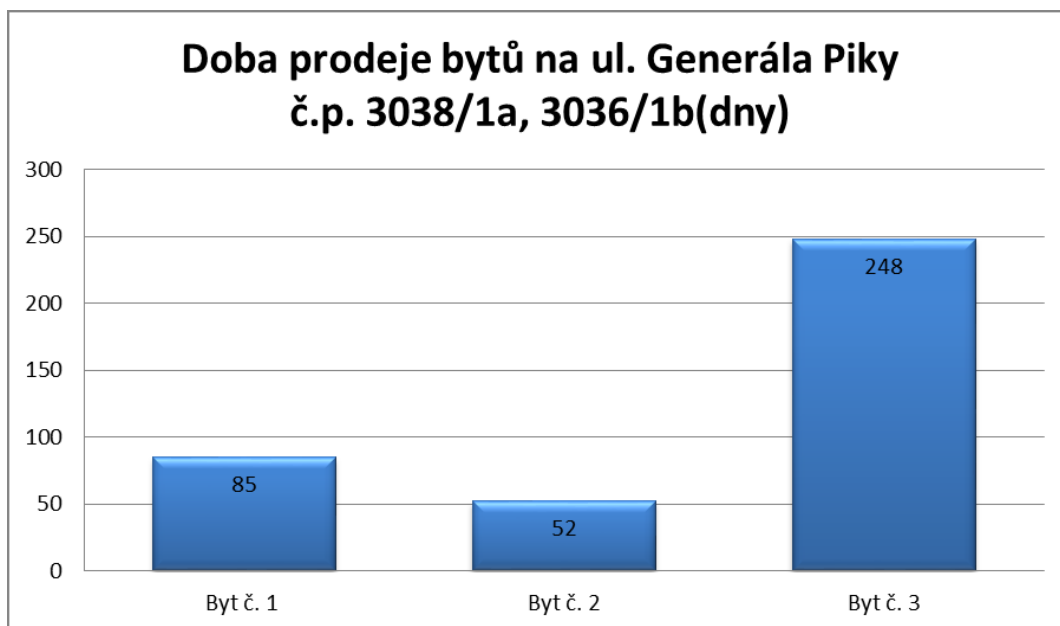
Obr. č. 33 Kuchyň byt Generála Píky 3036/1b – kompletní rekonstrukce [22]



Obr. č. 34 Obývací pokoj byt Generála Píky 3036/1b – kompletní rekonstrukce [22]



Obr. č. 35 Koupelna byt Generála Píky 3036/1b – kompletní rekonstrukce [22]



Graf č. 16 Doba prodeje bytů na ul. Generála Píky [autor]

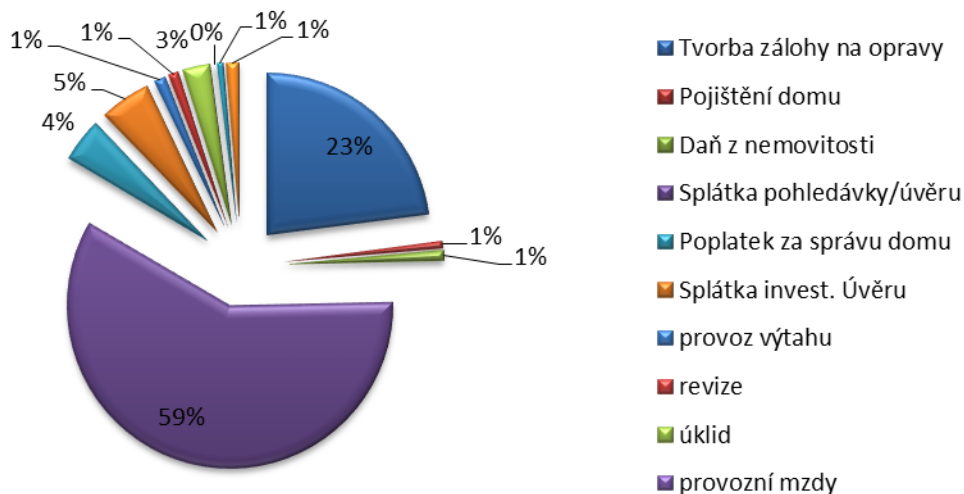
Adresa:	Gen. Píky 3038/1A	Gen. Píky 3036/1B	Gen. Píky 3038/1A
Dispozice:	3+1	3+1	3+1
	Byt č. 3	Byt č. 2	Byt č. 1
Nájemné:			

Tvorba zálohy na opravy	681,0 Kč	272,0 Kč	681,0 Kč
Pojištění domu	22,0 Kč	22,0 Kč	22,0 Kč
Daň z nemovitosti	29,0 Kč	29,0 Kč	29,0 Kč
Splátka pohledávky/úvěru	1 743,0 Kč	1 842,0 Kč	0,0 Kč
Poplatek za správu domu	130,0 Kč	130,0 Kč	155,0 Kč
Úhrada ztráty HSD	0,0 Kč	0,0 Kč	0,0 Kč
Příspěvek za tech. Zhodnocení	0,0 Kč	0,0 Kč	0,0 Kč
Úhrada úroků	0,0 Kč	0,0 Kč	0,0 Kč
Splátka invest. Úvěru	152,0 Kč	150,0 Kč	0,0 Kč
Náklady na pozemek	0,0 Kč	0,0 Kč	0,0 Kč
Zálohy za služby			
Splašky	0,0 Kč	0,0 Kč	0,0 Kč
Provoz výtahu	35,0 Kč	36,0 Kč	35,0 Kč
Revize	31,0 Kč	43,0 Kč	31,0 Kč
Kabelová televize	0,0 Kč	0,0 Kč	0,0 Kč
Úklid	82,0 Kč	130,0 Kč	82,0 Kč
Provozní mzdy	5,0 Kč	5,0 Kč	5,0 Kč
Odměny výbor samospr.	19,0 Kč	24,0 Kč	19,0 Kč
Ostatní	38,0 Kč	10,0 Kč	38,0 Kč

Celkem:	2 967,0 Kč	2 693,0 Kč	1 097,0 Kč
----------------	-------------------	-------------------	-------------------

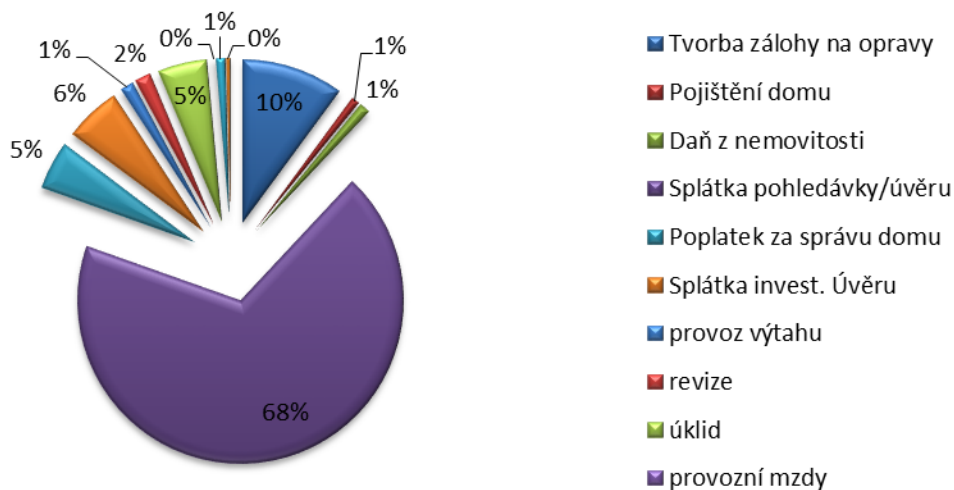
Tab. č.9 Srovnání nájmu v bytech na ul. Generála Píky [21]

Podíl cen nájmu u bytu v domě na ul. Generála Píky č.p. 3038/1a



Graf č. 17 Podíl cen nájmu u bytu v domě na ul. Generála Píky č.p. 3038/1a [autor]

Podíl cen nájmu u bytu v domě na ul. Generála Píky č.p. 3036/1b



Graf č. 18 Podíl cen nájmu u bytu v domě na ul. Generála Píky č.p. 3036/1b [autor]

Rozdíl výše nájmu mezi byty č. 2 a 3 se liší o 274 Kč/měs. Na obchodovatelnost má tento rozdíl minimální vliv. Byt č. 1. má měsíční náklady na bydlení pouze 1.097 Kč a to z důvodů vyplacení úvěru k 31. 12. 2012 ve výši 351.000Kč. Opět důležitější vliv má technický stav daných bytů, kdy podle doby prodeje jednotlivých bytů můžeme říci, že

nejlépe obchodovatelný je byt č. 2 po částečné rekonstrukci s dobou prodeje 52 dnů. Druhý nejlépe obchodovatelný byt je byt č. 1 v původním stavu s dobou prodeje 85 dnů. Nejhůře obchodovatelný je byt č. 3 po kompletní rekonstrukci s dobou prodeje 248 dnů.

Porovnání stejných bytů 3+1 (66,1 m2), č. 81 v domech 3038/1a a 3036/1b		
Dům	3038/1A	3036/1B
Nájem	2.424 Kč = 36 Kč/m2	2.114 Kč = 32 Kč/m2
Fond oprav	10 Kč/m2	4 Kč/m2
Splátka úvěru	26 Kč/m2	28 Kč/m2

Tab. č. 10 Porovnání rozpisu nájmu fondu oprav a splátky úvěru na m2 [21]

Porovnání splátky do FO a splátky úvěru u domů 3038/1a a 3036/1b (5.225,1 m2)		
Dům	3038/1A	3036/1B
Fond oprav	53.831 Kč/měs	21.511 Kč/měs
Splátka úvěru	136.028 Kč/měs	145.610 Kč/měs
1.3.2008 - 1.6.2033 (25 let)	24.320.000 Kč	25.666.000 Kč
Vrácení daně (dotace) 1.3.2008 - 1.5.2023	mínus 304 tis/rok	mínus 304 tis/rok

Tab. č. 11 Porovnání rozpisu měsíčních nákladů panelových domů na ul. Generála Píky č.p. 3038/1a, 3036/1b [21]

Zajímavým aspektem u těchto domů je, že spadají pod stejné Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava – Zábřeh, ale jednotlivé domy mají rozdílné platby do fondu oprav, splátky úvěru, úklid, provoz výtahu, revize, splátka pohledávky/úvěru, odměny výboru samosprávy a přitom se jedná o totožné domy, které si vzaly hypotéku na revitalizaci ve stejný den. V domě 3038/1a je úvěr nižší o 1.346.000 Kč a nájemci zde platí o 274,- Kč více než v domě 3036/1b. Důvodů může být několik. Domnívám se, že důvodem je vyšší poplatek do fondu oprav z důvodu modernizace výtahu, který je v tomto domě již značně opotřeben.

7 Závěr

Úkolem této bakalářské práce bylo zjistit vliv správy nemovitostí na obchodovatelnost nemovitostí se zaměřením na rezidenční nemovitosti.

Teoretická část bakalářské práce se v úvodní části zabývá základním popisem jednotlivých teoretických východisek správy nemovitostí. Teoreticky se zabývá plánováním oprav, opotřebením stavem, životností stavby, financováním oprav a rekonstrukcí. Dále se zaměřuje na hodnocení nemovitostí z hlediska užítka a jednotlivých vazeb se správou nemovitostí, hodnotou a postavením na trhu nemovitostí. Vliv správy nemovitostí na její hodnotu a postavení na trhu jsme zjistili pomocí dotazníků. Výsledkem byl fakt, že správa nemovitostí má na obchodovatelnost nemovitostí nemalý vliv. Výsledky jednotlivých vlivů jsou zaznamenány v celkovém grafu a také v samostatných grafech, kde procentuálně vidíme důležitost daného vlivu na kupujícího.

Praktická část je zaměřena na konkrétní prodané nemovitosti, které jsem roztřídil do tří kategorií. Jsou to byty v původním stavu, po částečné rekonstrukci a po celkové rekonstrukci. Zde jsem porovnal průměrnou dobu, za kterou se dané nemovitosti v jednotlivých kategoriích prodají na trhu s nemovitostmi. Podle délky prodeje i podle kupujících dopadl nejlépe byt po částečné rekonstrukci. Následoval byt v původním stavu a byt po celkové rekonstrukci. Dále jsem se zabýval byty, které se nacházejí ve stejném domě. Popřípadě v těsné blízkosti, kde jsem opět porovnával vliv správy nemovitosti na jejich obchodovatelnost z hlediska doby prodeje daných bytů. Zde jsem opět došel k výsledku, že byty po částečné rekonstrukci jsou lépe obchodovatelné než byty v původním stavu a po celkové rekonstrukci. U bytů jsem také porovnal ceny nájmu, které se od sebe odlišovaly, ale neměly vliv na obchodovatelnost. U stejných panelových domů jsem zjistil odlišné hospodaření bytového družstva. Celkovou praktickou částí jsem došel k závěru, že správa nemovitosti má vliv na obchodovatelnost s nemovitostmi a to jak vlivem na kupujícího, dobou prodeje jednotlivých bytů, tak na užitek majitele bytů.

V přílohách jsou uvedeny výsledky dotazníku, na který odpovídali kupující. Dále jsou zde uvedeny všechny konkrétní prodané byty, se kterými bylo pracováno. A také fotodokumentace panelového bytového domu, kterému se věnuji v praktické části této práce.

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych tímto chtěl poděkovat Ing. Janu Česelskému, Ph. D., za vedení, pomoc, odborné rady a čas, který mi během jejího zpracování věnoval. A také bych chtěl tímto poděkovat společnosti M&M reality holding, a. s. za poskytnuté materiály.

8 Seznam použité literatury a informačních zdrojů

Použitá literatura:

- [1] BRADÁČ, Albert a kolektiv.: *Teorie oceňování nemovitostí*, Brno 2009.
- [2] VYSKOČIL, V.: *Management podpůrných procesů*, PBtisk, Příbram 2010.
- [3] MIKŠ, Lubomír a kolektiv: *Údržba a rekonstrukce starších městských budov*, Ostrava VŠB-TUO, 2006.
- [4] Jakub Vrána: *Technická zařízení budov v praxi*, GRADA 2007
- [5] Dušek D.: *Základy oceňování nemovitostí*, VŠE-IOM, Praha 2004
- [6] 120/2001 Sb. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) – znění dle 428/11 Sb., 396/12 Sb.*

Přednášky:

- [7] Kuda, František: *Sylaby základy správy majetku*, Ostrava 2010.
- [8] Miroslav Jonáš: *Trh nemovitostí*, Ostrava 2013
- [9] Hana Zahutová: *Ovlivňování trhu s nemovitostmi finančními institucemi*, Ostrava 2013

Internetové zdroje:

- [10] <http://www.facility-management.cz/fm-slovník#f>
- [11] <http://cs.wikipedia.org>
- [12] <http://stavba.tzb-info.cz/regenerace-domu>
- [13] <http://fast10.vsb.cz/kuda/Ekonomika>
- [14] <http://www.tzbportal.sk>
- [15] www.buildpass.eu
- [16] <http://www.algiz.cz/>

[17] <http://www.questima.cz/cost-management-429>

[18] <http://www.la-ma.cz/?p=97>

[19] <http://www.mapy.cz/>

[20] <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>

Ostatní:

[21] Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava – Zábřeh, ul. Rudná č.p. 70, 700 30 Ostrava
Zábřeh

[22] M&M reality holding a.s, Krakovská 1675/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,

[23] Bytové družstvo Gerasimovova 16, Ostrava, Gerasimovova 1788/16, Zábřeh, 70030
Ostrava

[24] Bytové družstvo Gerasimovova 10,12, 14, Ostrava, Zábřeh, 700 30 Ostrava

9 Seznam obrázků

Obrázek č. 1 Protichůdné postavení levné a drahé stavby [14]

Obrázek č. 2 Ukázka výpisu nájemného – fond oprav [23]

Obrázek č. 3 Ukázka výpisu nájemného – fond oprav [21]

Obrázek č. 4 Vazby dobře vedené správy nemovitostí [autor]

Obrázek č. 5 Vazby špatně vedené správy nemovitostí [autor]

Obrázek č. 6 Mapa lokality vybraných bytů na ul. Gerasimovova[19]

Obrázek č. 7 Pohled č. 1 na cihlový dům ul. Gerasimovova č.p. 1788 [autor]

Obrázek č. 8 Pohled č. 2 na cihlový dům ul. Gerasimovova č.p. 1788 [autor]

Obrázek č. 9 Kuchyně č. 1 byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]

Obrázek č. 10 Kuchyně č. 2 byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]

Obrázek č. 11 Koupelna byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]

Obrázek č. 12 Ložnice byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]

Obrázek č. 13 Půdorys byt Gerasimovova 1788/16 – původní stav [22]

Obrázek č. 14 Výpis nájemného byt Gerasimovova 1788/16

Obrázek č. 15 Kuchyně byt Gerasimovova 1788/16 – částečná rekonstrukce [autor]

Obrázek č. 16 Obývací pokoj byt Gerasimovova 1788/16 – částečná rekonstrukce [autor]

Obrázek č. 17 Koupelna byt Gerasimovova 1788/16 – částečná rekonstrukce [autor]

Obrázek č. 18 Obývací pokoj byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]

Obrázek č. 19 Obývací pokoj byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]

Obrázek č. 20 Kuchyně byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]

Obrázek č. 21 Koupelna byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]

Obrázek č. 22 Koupelna byt Gerasimovova 1788/12 – kompletní rekonstrukce [22]

Obrázek č. 23 Výpis nájemného byt Gerasimovova 1788/12 [24]

Obrázek č. 24 Mapa lokality vybraných bytů na ul. Generála Píky [19]

Obrázek č. 25 Pohled na panelové domy ul. Generála Píky č.p. 3038/1a a 3036/1b [autor]

Obrázek č. 26 Kuchyň byt Generála Píky 3038/1a – původní stav [22]

Obrázek č. 27 Obývací pokoj byt Generála Píky 3038/1a – původní stav [22]

Obrázek č. 28 Koupelna byt Generála Píky 3038/1a – původní stav [22]

Obrázek č. 29 Půdorys bytu Generála Píky 3038/1a – původní stav [22]

Obrázek č. 30 Kuchyň byt Generála Píky 3036/1b – částečná rekonstrukce [autor]

Obrázek č. 31 Ložnice byt Generála Píky 3036/1b – částečná rekonstrukce [autor]

Obrázek č. 32 Koupelna byt Generála Píky 3036/1b – částečná rekonstrukce [autor]

Obrázek č. 33 Kuchyň byt Generála Píky 3036/1b – kompletní rekonstrukce [22]

Obrázek č. 34 Obývací pokoj byt Generála Píky 3036/1b – kompletní rekonstrukce [22]

Obrázek č. 35 Koupelna byt Generála Píky 3036/1b – kompletní rekonstrukce [22]

10 Seznam grafů

Graf č.1 Průběhy opotřebení [1]

Graf č. 2 Celkový vliv správy nemovitostí na její hodnotu a postavení na trhu [autor]

Graf č. 3 Důraz kladený na domy před revitalizací a po revitalizaci [autor]

Graf č. 4 Vliv hospodaření bytového družstva nebo společenství vlastníků [autor]

Graf č. 5 Důraz kladený na byty před rekonstrukcí a po rekonstrukci [autor]

Graf č. 6 Vliv plánu oprav a údržby daného domu [autor]

Graf č. 7 Vliv úklidu společných prostor v domě [autor]

Graf č. 8 Pozornost kladena revizím (elektro, plyn, vyvložkování komínů) [autor]

Graf č. 9 Pozornost kladena na požární ochranu dané nemovitosti [autor]

Graf č. 10 Důraz kladený na vybavení bytu [autor]

Graf č. 11 Preferovaná dispozice bytu dotázaných kupujících [autor]

Graf č. 12 Rozdělení podle technického stavu bytu [autor]

Graf č. 13 Rozdělení podle revitalizace domu [autor]

Graf č. 14 Výsledný graf obchodovatelnosti nemovitostí v závislosti na čase [autor]

Graf č. 15 Doba prodeje bytů na ul. Gerasimovova č.p. 1788 [autor]

Graf č. 16 Doba prodeje bytů na ul. Generála Píky [autor]

Graf č. 17 Podíl cen nájmu u bytu v domě na ul. Generála Píky č.p. 3038/1a [autor]

Graf č. 18 Podíl cen nájmu u bytu v domě na ul. Generála Píky č.p. 3036/1b [autor]

11 Seznam tabulek

Tabulka č. 1 Porovnání cen bytů, hypoték a pronájmu bytu v České republice [autor]

Tabulka č. 2 Rozdělení konkrétních prodaných bytů v Ostravě [autor]

Tabulka č. 3 Specifikace bytu č. 1. Na ul. Gerasimovova – původní stav [23] [20]

Tabulka č. 4 Specifikace bytu č. 2. Na ul. Gerasimovova – částečná rekonstrukce [23] [20]

Tabulka č. 5 Specifikace bytu č. 3. Na ul. Gerasimovova – kompletní rekonstrukce [23] [20]

Tabulka č. 6 Specifikace bytu č. 1. Na ul. Generála Píky – původní stav [21] [20]

Tabulka č. 7 Specifikace bytu č. 2. Na ul. Generála Píky – částečná rekonstrukce [21] [20]

Tabulka č. 8 Specifikace bytu č. 3. Na ul. Generála Píky – kompletní rekonstrukce [21] [20]

Tabulka č. 9 Srovnání nájmu v bytech na ul. Generála Píky [21]

Tabulka č. 10 Porovnání rozpisu nájmu, fondu oprav a splátky úvěru na m² [21]

Tabulka č. 11 Porovnání rozpisu měsíčních nákladů panelových domů na ul. Generála Píky

č.p. 3038/1a, 3030/1b [21]

12 Seznam příloh

Příloha č. 1 Výsledky odpovědí jednotlivých kupujících

Příloha č. 2 Seznam bytů použitých v praktické části bakalářské práce

Příloha č. 3 Fotodokumentace Ul. Generála Píky, Moravská Ostrava